TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 801/2024 del R.G.E.

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 6
Lotto 1 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 7
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 9
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 11
Precisazioni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 11
Patti 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 12

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

Stato conservativo 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 12

Parti Comuni 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 13

Servitù, censo, livello, usi civici 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 13

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 13

Caratteristiche costruttive prevalenti 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 14

Stato di occupazione 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 15

Provenienze Ventennali 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 15

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 16

Formalità pregiudizievoli 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 18

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 19

Normativa urbanistica 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 19

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 23

Regolarità edilizia 23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3 23

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T 26

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

Vincoli od oneri condominiali....26

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3....26

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T....27

Stima / Formazione lotti....27

Riepilogo bando d'asta....32

Lotto 1....32

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 801/2024 del R.G.E.....36

Lotto 1....36

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

INCARICO

All'udienza del 31/07/2025, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. 392 2220882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Acilia n. 221. L'edificio è parte di un più ampio complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica di coeva realizzazione. L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale, ubicato al terzo piano di una palazzina condominiale di otto livelli fuori terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo, con facciate con rivestimenti in cortina di mattone, balconi e marcapiani in cemento intonacato e rifinito in bianco e parti comuni generalmente ben conservate.

L'appartamento è composto da:
- soggiorno;
- angolo cottura;
- camera;
- bagno;
- balcone.

Gli ambienti interni risultano funzionali e ben distribuiti, buono il rapporto aeroilluminante. Le finiture interne risultano di tipo tradizionale, con pavimentazione in parquet nella maggior parte dell'appartamento e in ceramica nel bagno. Gli infissi sono in legno. Gli impianti sono completi e funzionanti. L'appartamento è arredato in modo completo, con buona cura degli spazi. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da considerarsi buono.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Acilia n. 221.
Trattasi di un ampio complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica di coeva realizzazione. Tra di essi vi sono ampie zone scoperte destinate a parcheggio.
L'unità oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto, int. 198, situato a fianco al posto auto int. 197 e int. 199 e servito dalla strada di accesso e distribuzione condominiale del complesso residenziale.
L'area di sosta, limitata da strisce a terra, non è delimitata da confini fisici.
L'unità immobiliare è destinata al parcheggio veicolare e non presenta alcuna copertura.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il debitore, **** Omissis ****, risulta aver contratto matrimonio con **** Omissis **** in data 24/03/1989 a Giubiasco.
"Con atto in data 22.05.1992 n. 34356 a rogito del notaio Antonio Macrì ... gli sposi ... hanno scelto il regime della separazione dei beni.
Con provvedimento del Tribunale di Roma in data 29 settembre 2006 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi cui si riferisce l'atto controscritto.
In data 17.11.2010, gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di ROMA per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto". (dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio).

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il debitore, **** Omissis ****, risulta aver contratto matrimonio con **** Omissis **** in data 24/03/1989 a Giubiasco.
"Con atto in data 22.05.1992 n. 34356 a rogito del notaio Antonio Macrì ... gli sposi ... hanno scelto il regime della separazione dei beni.
Con provvedimento del Tribunale di Roma in data 29 settembre 2006 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi cui si riferisce l'atto controscritto.
In data 17.11.2010, gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di ROMA per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto". (dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Come verificato in sede di sopralluogo del 22/09/2025 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: appartamento interno n. 1, corpo scale, distacco su area condominiale.
Nell'atto di compravendita del 2014 i confini sono così descritti: "appartamento ad uso civile abitazione [...] confinante con vano scala, appartamento int. 1 e distacchi condominiali, salvo se altri."
Nell'attuale planimetria catastale, è confermato il confine con l'int.1 mentre non sono indicati gli altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Come verificato in sede di sopralluogo del 22/09/2025 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: area comune di manovra, posto auto n. 197 e posto auto n. 199.
Nell'atto di compravendita del 2014 i confini sono così descritti: "posto auto scoperto [...] confinante con area comune di manovra, posto auto n. 197 e posto auto n. 199, salvo se altri."
Nell'attuale planimetria catastale sono confermati tali confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

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

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	56,50 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	0,00 m	3
Balcone	11,70 mq	12,30 mq	0,40	4,92 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	73,92 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	73,92 mq		

Risultano piccole discrepanze rispetto ai dati di superficie indicati nella visura catastale, dovute ai criteri di misurazione e attribuzione dei coefficienti. L'Esperto stimatore ha ricavato i dati di superficie da rilievo diretto dell'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	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		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/12/2006** al **11/06/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3580, Sub. 602, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 vani Piano 3
Dal **11/06/2007** al **11/12/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3580, Sub. 602, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 vani Piano 3
Dal **11/12/2012** al **23/07/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3580, Sub. 602, Zc. 6 Categoria A2

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

		Cl.7, Cons. 3 vani Piano 3
Dal **23/07/2014** al **22/09/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3580, Sub. 602, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 70 m² Totale: escluse aree scoperte: 66 mq Rendita € 573,27 Piano 3

Nella visura storica catastale dell'immobile risulta intestazione a *** , come sopra riportato. La visura catastale non risulta allineata alle risultanze della Conservatoria e della sentenza di nullità trascritta in data 03.04.2024. La corretta intestazione è all'esecutato **** Omissis ****. Infatti, come si evince tanto dalla relazione notarile, quanto dall'analisi delle formalità, la trascrizione del 05.08.2014 ai nn.88445/60307, nascente da atto di compravendita del 23.07.2014 in notar Parmegiani Giovanni di Roma rep. n.92300/27524, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:-Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 1113 particella 3580 sub.602; -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 3683 sub.849, presenta, a margine, il seguente annotamento: 03.04.2024 ai nn. 39794/3684 atto di Nullità, emesso il 15.03.2019 dal Tribunale di Roma rep. n. 5661, avente per oggetto: "PQMIL Tribunale di Roma, sezione X, definitivamente pronunciando sulla domande avanzate dalla **** Omissis **** con atto di citazione notificato il 15.4/6.5.2015 a **** Omissis **** e il 15.2.2016 a **** Omissis ****, ogni contraria istanza, eccezione o deduzione respinta, cosi' provvede: accoglie la domanda della **** Omissis **** di accertamento della simulazione assoluta avvenuta tra **** Omissis **** e **** Omissis **** e, per l'effetto, dichiara la nullita' del contratto di compravendita stipulato il 23.7.2014 per atto del notaio Giovanni Parmegiani rep.92300 racc.27524 con il quale **** Omissis **** ha trasferito a **** Omissis **** la proprieta' dell'immobile in Roma via di Acilia n.221 riportata nel catasto fabbricati al foglio 111 3 p.lla 3580 sub 602 (appartamento) e al foglio 1113 p.lla 3683 sub 849 (il posto auto) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma territorio servizio di pubblicita' immobiliare di Roma 1 in data 5.8.2014 al n.88445 reg.gen. e al n.60307 reg.part. trattasi di sentenza passata in giudicato".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/05/2007** al **11/06/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 849, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 m² Piano T
Dal **11/06/2007** al **11/06/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 849, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 m² Piano T
Dal **11/06/2007** al **11/12/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 849, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 m² Piano T
Dal **11/12/2012** al **23/07/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 849, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 m²

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

		Piano T
Dal **23/07/2014** al **22/09/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 849, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 m^2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

Nella visura storica catastale dell'immobile risulta intestazione a *** , come sopra riportato. La visura catastale non risulta allineata alle risultanze della Conservatoria e della sentenza di nullità trascritta in data 03.04.2024. La corretta intestazione è all'esecutato **** Omissis ****. Infatti, come si evince tanto dalla relazione notarile, quanto dall'analisi delle formalità, la trascrizione del 05.08.2014 ai nn.88445/60307, nascente da atto di compravendita del 23.07.2014 in notar Parmegiani Giovanni di Roma rep. n.92300/27524, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:-Abitazione di tipo civile (A2) in Roma foglio 1113 particella 3580 sub.602; -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Roma foglio 1113 particella 3683 sub.849, presenta, a margine, il seguente annotamento: 03.04.2024 ai nn. 39794/3684 atto di Nullità, emesso il 15.03.2019 dal Tribunale di Roma rep. n. 5661, avente per oggetto: "PQMIL Tribunale di Roma, sezione X, definitivamente pronunciando sulla domande avanzate dalla **** Omissis **** con atto di citazione notificato il 15.4/6.5.2015 a **** Omissis **** e il 15.2.2016 a **** Omissis ****, ogni contraria istanza, eccezione o deduzione respinta, cosi' provvede: accoglie la domanda della **** Omissis **** di accertamento della simulazione assoluta avvenuta tra **** Omissis **** e **** Omissis **** e, per l'effetto, dichiara la nullita' del contratto di compravendita stipulato il 23.7.2014 per atto del notaio Giovanni Parmegiani rep.92300 racc.27524 con il quale **** Omissis **** ha trasferito a **** Omissis **** la proprieta' dell'immobile in Roma via di Acilia n.221 riportata nel catasto fabbricati al foglio 111 3 p.lla 3580 sub 602 (appartamento) e al foglio 1113 p.lla 3683 sub 849 (il posto auto) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma territorio servizio di pubblicita' immobiliare di Roma 1 in data 5.8.2014 al n.88445 reg.gen. e al n.60307 reg.part. trattasi di sentenza passata in giudicato".

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3580	602	6	A2	7	3 vani	Totale: 70 m^2 Totale:escluse aree scoperte: 66 m^2 mq	573,27 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Il rilievo dello stato di fatto risulta per sagoma conforme alla planimetria catastale.
La distribuzione della zona giorno e la posizione del bagno risultano conformi a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti; in particolare, il bagno è ubicato sul lato est dell'immobile con accesso diretto dalla zona giorno.
Le uniche differenze interne riscontrate sono:
- Nella planimetria catastale la camera da letto risulta priva di delimitazioni verso il soggiorno mentre allo stato attuale risulta separata mediante pareti divisorie.
Per maggiori approfondimenti vedi il paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	849	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Nulla da segnalare.

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

L'immobile oggetto della presente è posto in un edificio parte di un più ampio complesso immobiliare.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono.
Esternamente il fabbricato si presenta anch'esso in buono stato manutentivo. L'appartamento oggetto di perizia al piano terzo è servito da corpo scale condominiale ed è presente ascensore al piano.
Gli ambienti interni risultano, funzionali ben distribuiti e dotati di sufficiente illuminazione e areazione naturale. La pavimentazione è in parquet in tutto l'appartamento, tranne nel bagno che è ceramica; le pareti sono tinteggiate e in parte rivestite nei servizi. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e risultano funzionanti. Il bagno e la cucina presentano dotazioni complete. Gli impianti risultano funzionanti.
L'area esterna (il balcone) mostra un buono stato manutentivo, con pavimentazione in ceramica e parapetto in muratura e metallo. Anche le parti comuni (vano scala e pianerottolo) si trovano in condizioni buone, prive di criticità visibili.
Non appaiono da esame visivo segni di criticità strutturali o da infiltrazioni.
E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Il posto auto oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione. Il piano di fondo, costituito da pavimentazione carrabile risulta regolare. Non si rilevano segni di cedimenti né di infiltrazioni d'acqua.
Non sono visibili fenomeni rilevanti di degrado superficiale, né evidenti alterazioni funzionali che pregiudichino l'utilizzo del bene per la destinazione a parcheggio.
Nel complesso, le condizioni manutentive sono da considerarsi buone.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

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

Richiesto dallo scrivente, l'amministratore di condominio ha precisato che "attualmente, nelle more della Società Costruttrice, non esiste un Regolamento di Condominio ufficiale per il Supercondominio".
Regolamento di Condominio: è stata fornita copia relativa all'immobile sito in Roma, località Acilia, denominato "Edificio T/3" facente parte del complesso residenziale '*** ". In esso è scritto: il "fabbricato con accesso da via di Acilia n° 221, denominato edificio T/3 comprende il corpo principale a croce dove sono ubicati i locali depositi (o locali con altra destinazione ancora da definire),box, abitazioni ai piani T, 1°÷9°, distribuiti in 5 scale".
L'art.4 regola le proprietà comuni: "La proprietà dei beni sotto riportati, comuni fra tutti o fra gruppi di condomini così come appresso specificato, si ripartisce fra gli aventi diritto in proporzione alle carature millesimali di cui alle accluse tabelle.
a)Sono comuni, in modo indivisibile, tra tutti i proprietari delle unità immobiliari del presente Condominio: l'area dove sorge il corpo di fabbrica; le relative opere di fondazione, le strutture portanti, le intercapedini ed il marciapiede perimetrale; le murature perimetrali; i terrazzi ed i lastrici solari di copertura del fabbricato condominiale; gli impianti, i manufatti e le apparecchiature elettriche, del telefono e del gas (quando non appartengano alle rispettive Aziende erogatrici), l'impianto generale delle rete di distribuzione idrica con relativo locale autoclave, la fognatura e le condutture di scarico (...)
d)- Sono comuni, in modo indivisibile, tra i soli proprietari delle unità immobiliari comprese nella scala "C" dell'edificio: l'uscita al piano terra, l'androne con relativi cancelli di ingresso ed il locale contatori allo stesso piano, nonché l'impianto per videocitofoni ed altri accessori connessi alle porzioni citate, in quanto al servizio esclusivo dei condomini in oggetto; le scale di accesso ai vari piani, il relativo vano, nonché gli impianti e gli accessori connessi, in modo esclusivo, alle porzioni citate; l'impianto ed il vano ascensore in uso esclusivo delle porzioni citate.

L'amministratore specifica inoltre che, "per quanto riguarda il Condominio le tabelle millesimali relative all'appartamento C/2 sono le seguenti:
Tab.A/Proprietà Generale = 4.604;
Tab.A/3 Vano Scala C = 23.864;
Tab.B/3 Scala/Ascensore C = 21.727;
Tab.A/6 Mura Perimetrali= 5.160.

Per quanto riguarda il Supercondominio l'appartamento paga in proporzione alla caratura della Tab. A di Proprietà Generale (quindi 4.604 per ogni singola voce del bilancio) , mentre tutti i posti auto pagano una stessa quota unitaria per ogni voce di bilancio".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Vedi bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

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

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata al piano terzo di un fabbricato condominiale sviluppato su otto livelli fuori terra, oltre torrini. La struttura portante è in telai di calcestruzzo armato, con solai presumibilmente in laterocemento e tamponature in muratura.
L'accesso all'immobile avviene tramite pianerottolo condominiale servito da scala e ascensore.
L'appartamento presenta una buona distribuzione interna, con pavimentazioni in parquet e ceramica, infissi esterni e interni in legno, dotati di serrande avvolgibili. L'unità dispone di un balcone con una buona metratura, di cui una piccola porzione chiusa con uno sportello a protezione degli impianti, pavimentazione in ceramica da esterni e parapetto in muratura e ringhiera metallica. Gli impianti appaiono integri e funzionanti.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Il posto auto è ubicato all'interno di un'area scoperta servita da strada condominiale, destinata alla distribuzione, con accesso diretto carrabile e agevole manovrabilità. La superficie destinata alla sosta presenta una pavimentazione drenante con fondo in asfalto, idonea alla carrabilità e alla sosta degli autoveicoli, con caratteristiche tali da favorire il deflusso delle acque meteoriche. L'area risulta delimitata da cordolature perimetrali in calcestruzzo e inserita in un contesto di parcheggi a raso organizzati secondo tracciati condominiali.
Lo stato manutentivo generale appare in buono stato, con pavimentazione complessiva integra e funzionale all'uso previsto. L'accessibilità al posto auto avviene direttamente dalla viabilità interna, con spazi di manovra adeguati alla destinazione d'uso.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

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

Al momento del sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025, l'immobile risultava occupato dalla signora **** Omissis **** che detiene l'immobile senza titolo.
Lo scrivente ha determinato il valore dell'indennità di occupazione.

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

Di seguito il calcolo del valore di locazione.
Per la verifica delle aree di vendita sono stati presi in considerazione, all'attualità, i valori O.M.I., Fascia/zona: Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) , Codice di zona: E33, tipologia Residenziale, stato conservativo normale.

Ne derivano le seguenti risultanze, riguardanti appartamento + posto auto:

Primo semestre 2025 (in seguito all'accesso), Codice di zona: E33
- abitazioni civili: valori di locazione €/mq 11,9 (valore medio tra il minimo 10 e il massimo 13,8) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (per consistenze preliminarmente calcolate: mq 69 di appartamento coperto + mq 12 di balconi e logge – pari a 4,8 mq equivalenti + mq 12 di posto auto scoperto - pari a mq 2,4 equivalenti -), fornisce un valore di € (11,9 x 76,2) = € 906,78.
Ove considerassimo per la valutazione k=1 otterremmo un valore di locazione pari a € 906,78 al mese e € 10.881,36 all'anno.
I 2/3 di tale importo, pari a € 604,52 al mese e € 7254,24 all'anno rappresenta la soglia al di sotto della quale il canone viene definito "vile".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

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

Vedi Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/11/1989** al **03/08/2005**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Paolo Castellini	22/11/1989	21712	4882
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	30/11/1989	108750	61441
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/08/2005** al **11/06/2007**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

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

		Notaio Bartolomucci Franco	03/08/2005	323613	51896
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	12/08/2005	112843	66304
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/06/2007** al **11/12/2012**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonello Faraone	11/06/2007	3016	2355
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	05/07/2007	122898	46235
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/12/2012**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alex Gamberale	11/12/2012	69187	28353
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/12/2012	124659	90481
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/11/1989** al **11/06/2007**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Paolo Castellini	22/11/1989	21712	4882
		Trascrizione			

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

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	30/11/1989	108750	61441
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/06/2007** al **11/06/2007**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Faraone Antonello	11/06/2007	3006	2345
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	03/07/2007	121027	45393
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/06/2007** al **11/12/2012**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		FARAONE ANTONELLO	11/06/2007	3016	2355
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	05/07/2007	122898	46235
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/12/2012**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Gamberale Alex	11/12/2012	69187	28353
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/12/2012	124659	90481
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Roma il 19/04/2024
  Reg. gen. 47353 - Reg. part. 6975
  Importo: € 216.628,55
  Capitale: € 230.000,00
  Spese: € 20.000,00
  Interessi: € 16.628,55
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Roma il 19/04/2024
  Reg. gen. 47352 - Reg. part. 6974
  Importo: € 64.706,71
  Capitale: € 348.814,90
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 4.706,71
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
  Iscritto a Roma il 09/09/2025
  Reg. gen. 113460 - Reg. part. 21855
  Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
  Trascritto a Roma il 09/11/2015
  Reg. gen. 114895 - Reg. part. 83214
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma il 24/07/2024
  Reg. gen. 93922 - Reg. part. 70614

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO QUOTA**
  Iscritto a Roma il 31/03/2008
  Reg. gen. 38820 - Reg. part. 10415

Attenzione. L'ISCRIZIONE del 09/09/2025 - Registro Particolare 21855 Registro Generale 113460 Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 325342 del 27/09/2005 è una IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Formalita di riferimento: Iscrizione n. 39692 del 2005

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Roma il 19/04/2024
  Reg. gen. 47353 - Reg. part. 6975
  Importo: € 216.628,55
  Capitale: € 230.000,00
  Spese: € 20.000,00
  Interessi: € 16.628,55
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Roma il 19/04/2024
  Reg. gen. 47352 - Reg. part. 6974
  Importo: € 64.706,71
  Capitale: € 348.814,90
  Spese: € 10.000,00
  Interessi: € 4.706,71

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Roma il 24/07/2024
  Reg. gen. 93922 - Reg. part. 70614
- **DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
  Trascritto a Roma il 09/11/2025
  Reg. gen. 114895 - Reg. part. 83214

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del tessuto denominato "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Città consolidata:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

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

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
a) Tessuti;
b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:
a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:
T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :
a) Abitative;
b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
c) Servizi;
d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:
a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;
la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.
È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

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

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
a) Abitative;
b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
c) Servizi;
d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistco Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

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

- Sistemi ed ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 – tavola A29, foglio 387 – "Sistema del Paesaggio Agrario: Paesaggio Agrario di Continuità";

- Beni paesaggistici - art. 134 co. 1 lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004 - tavola B29, foglio 387 - (non presenta campiture);

- Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – tavola C29, foglio 387 - "Beni del Patrimonio Naturale: schema del Piano Regionale dei Parchi Areali";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art. 23, comma I della l.r. 24/98 - tavola D29, foglio 387 - "Tessuto urbano".

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Vedi bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

Nell'ultimo atto di compravendita del 11.12.2012, rep. 69187 e racc. 28353, notaio Alex Gamberale, con cui il proprietario **** Omissis **** entra in possesso degli immobili siti nel Comune di Roma, via di Acilia n. 221, facenti parte del fabbricato denominato Edificio "T3", e precisamente: "appartamento posto al piano terzo della scala "C", distinto con il numero interno due...riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1113, particella 3580, sub. 602...- posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 198...riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1113, particella 3683, sub. 849", all'art. 3 è scritto: "la costruzione del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto del presente atto è stata realizzata in forza di concessione edilizia n. 937 rilasciata dalla Regione Lazio, in sostituzione del Comune di Roma, in data 30 maggio 1990 e che per le opere realizzate in difformità della stessa o in assenza di concessione edilizia, segnatamente alla scala "C", ove sono site le porzioni immobiliari in oggetto, sono state rilasciate le concessioni in sanatoria nn. 324668, 324773, 324774, 324775, 324624, 324625, 324628, 324629, 324631, 324633, 324635, 324636, 324638, 324640, 324642, 324644, 324645, 324647, 324648, 324650, 324651, 324653, 324655, 324658, 324660, 324662, 324664, 324665 tutte in data 19 novembre 2004, e che al medesimo non sono state apportate ulteriori modifiche suscettibili di sanatoria, concessione, DIA/SCIA o comunicazione."

Lo scrivente ha avviato le ricerche e presentato istanza di accesso agli atti presso la Regione Lazio, ricevendo riscontro negativo: "non è stata reperita alcuna documentazione inerente "l'immobile in Via Acilia- *** del Presidente" – scala C fabbricato T3 edificato in virtù di concessione edilizia n. 937/90 rilasciata da *** in sostituzione del Comune di Roma in data 30.05.//1990".

Anche le ricerche effettuate presso l'Archivio Progetti di Roma hanno avuto esito negativo relativamente alla licenza edilizia n. 937/1990, in quanto la stessa sembrerebbe riferirsi ad altra zona della città di Roma.

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

Ulteriore accesso agli atti è stato dallo scrivente effettuato presso il Municipio X responsabile per territorio, in particolare per "visura e copia di DIA, SCIA, CILA o altro titolo abbia riguardato l'unità immobiliare in esame foglio 1113 part 3580 sub 602 (già sub 259) che in visura storica (vedi allegato) riporta la dicitura "VARIAZIONE del 13/12/2006 Pratica n. RM1011028 in atti dal 13/12/2006 ULTIM.ZIONE ,FUSIONE E FRAZ.TO (n. 136228.1/2006)". Attenzione: si suggerisce la ricerca generalizzata per il nominativo *** *** e anche *** , che in quegli anni erano intestatari di tutte le unità immobiliari del complesso con accesso da Via di Acilia (attuale civico n. 221)". La risposta pervenuta dal Municipio è: "Mancato reperimento documentazione richiesta: si informa che è stata effettuata una ricerca nel nostro protocollo GED dal 2011 al 2026 per indirizzo e nominativi indicati con esito negativo. In assenza di numero di protocollo con data, non è possibile effettuare ricerca approfondita nei nostri archivi".

A seguito di accesso agli atti all'U.S.C.E., Ufficio del Condono di Roma, dopo i tempi di rito, lo scrivente ha ottenuto inizialmente copie riferite ad altro immobile del medesimo complesso e, successivamente ad un ulteriore richiesta, copie dei documenti riguardanti il fascicolo di condono di interesse, Prot. 0/86204/788.
In particolare:
- Titolo a sanatoria n. 324625 del 19/11/2004 per "con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso Residenziale di mq 60,97 sull'immobile sito in ROMA VIA DI ACILIA SNC ED. T3 SC. C I. 5… accatastamento effettuato e depositato con il n' Part.2210373** (Nota: **F.1113 N.3580 SUB.259 IN CORSO DI COSTRUZIONE)...La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - Residenziale mq 50,17 Non Residenziale mq. 18,00".
- avvenuta denuncia di variazione catastale
- elaborato planimetrico
- domanda di sanatoria
- documentazione fotografica del fabbricato in corso di costruzione
- certificato di idoneità statica
- relazione descrittiva
- perizia giurata con giuramento in data 22/10/2002 redatta dal tecnico ing. **** Omissis ****

Riguardo i contenuti di questi due ultimi documenti è importante riportare che:
- quello indicato come "rela.descr." è in realtà un documento emesso dalla REGIONE LAZIO, nella persona de "l'assessore all'Urbanistica ed assetto del territorio nell'esercizio dei poteri sostitutivi per il rilascio di concessione edilizia ai sensi dell'art.38 e seguenti della Legge Regionale 28 Luglio 1978, n.35". Tale documento è protocollato con n.937 e riporta data 30 maggio 1990. Si tratta di fatto di una concessione edilizia rilasciata alla *** ... per eseguire i lavori di costruzione dell'edificio in Roma, località Malafede - via d'Acilia, in conformità al progetto allegato (n.d.s.: non presente) così come integrato dalla documentazione successivamente predisposta ...". Si tratterebbe dunque della citata "concessione edilizia n.937 del 30.05.90, rilasciata dalla Regione Lazio, Assessorato all'Urbanistica", di cui sopra si è scritto riguardo l'irreperibilità.

Di successivo ulteriore chiarimento, la perizia giurata, dove è scritto la "concessione edilizia n.937 del 30.05.90, rilasciata dalla Regione Lazio, Assessorato all'Urbanistica", di cui sopra, "tale Concessione è stata dichiarata illegittima con Decisione del Consiglio di Stato (V sezione) dell'1/2/95 n.162, notificata alla*** *** il 22.3.95" da cui si chiarisce il successivo ricorso allo strumento delle domande di sanatoria presentate al Condono.

Non risulta disponibile, in alcuno degli accessi agli atti, documentazione relativa ad eventuale Agibilità.

Considerazioni sulla legittimità edilizia:

Dal confronto con la planimetria allegata alla concessione in sanatoria e il rilievo dello stato di fatto emergono

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

difformità relative alla sagoma, alla superficie e alla distribuzione interna degli spazi.

La superficie oggetto della sanatoria risulta pari a mq 50,17 residenziali e mq 18,00 non residenziali (pari a mq 10,8 calcolati al 60%), per un totale di mq 60,97. Attualmente, invece, i mq netti rilevati dallo scrivente risultano pari a mq 56,5 residenziali e mq 11,7 non residenziali (pari a mq 7,02 calcolati al 60%), per un totale di mq 63,52.
Questa differenza è data dalla diversa conformazione della sagoma dell'immobile in corrispondenza di:
- zona prospiciente il balcone esterno che, allo stato attuale, presenta una maggiore superficie interna nella zona dell'attuale soggiorno, avendo rettificato ad angolo retto quello che era un muro diagonale;
- zona dell'attuale cucina che all'attualità vede inglobata una porzione del balcone, una porzione del vano ascensore e una risega sul pianerottolo.
Ulteriori difformità riguardano la distribuzione interna degli ambienti e la posizione delle tramezzature. Allo stato attuale, il soggiorno e l'angolo cottura costituiscono un unico ambiente, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria allegata al fascicolo di condono, nella quale la cucina risultava separata dal soggiorno mediante un tramezzo.
Anche la camera da letto e il bagno presentano tramezzature collocate in posizione differente. Nella planimetria allegata al condono, il bagno risultava ubicato sul lato nord, all'interno della camera da letto, mentre nello stato attuale è posizionato sul lato est con accesso diretto dal soggiorno.
Meno agevole risulta il paragone fra le aperture esterne poiché nell'elaborato grafico del condono, che comprende l'intero piano dello stabile, non sono di fatto graficizzate.

La planimetria catastale richiamata nella concessione a sanatoria è indicata come "F.1113 N.3580 SUB.259 IN CORSO DI COSTRUZIONE". In banca dati non esiste alla data della concessione una planimetria catastale della singola unità immobiliare in esame. Nel fascicolo del condono è presente solo un elaborato planimetrico che comprende l'intero piano, preparato presumibilmente dal tecnico prima della presentazione in catasto, avvenuta il 05/06/2000, e utilizzato per le domande di sanatoria di tutte le unità dell'edificio. Tale elaborato è peraltro piuttosto approssimativo dal punto di vista grafico. Per completezza lo scrivente ha indagato anche la planimetria catastale in atti, depositata in data 13/12/2006, che risulta avere le medesime difformità di sagoma e superficie rispetto alla planimetria allegata al fascicolo di condono già illustrate con riferimento al rilievo dello stato di fatto.
La sagoma dell'immobile rappresentata nella planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme al rilievo dello stato di fatto.
La distribuzione della zona giorno e la posizione del bagno risultano conformi al rilievo dello stato di fatto. In particolare, il bagno è rappresentato sul lato est dell'immobile con accesso diretto dalla zona giorno, differentemente da quanto riportato nella planimetria allegata al condono, nella quale il bagno risultava ubicato all'interno della camera da letto.

Permangono tuttavia difformità tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto relativamente alla camera da letto, che nella planimetria catastale risulta aperta verso il soggiorno in assenza di tramezzature, mentre allo stato attuale risulta delimitata da pareti divisorie.

A seguito delle considerazioni di cui sopra, l'immobile, pur avendo avuto esito positivo l'iter di sanatoria, non può ritenersi pienamente legittimo, per le evidenziate differenze di sagoma e superficie. A fronte di ciò va avviato un iter di confronto con l'Ufficio tecnico del Municipio responsabile del territorio, che dovrebbe auspicabilmente essere promosso dal condominio poiché le differenze appaiono realizzate per l'intero edificio dal costruttore all'origine ed eventuali implicazioni sulla cubatura residua, varianti e tolleranze vanno analizzate e discusse nel loro insieme. Meno problematica è la questione delle modifiche interne che potranno essere assorbite dal titolo edilizio superiore.
Pertanto, per regolarizzazioni edilizie, viene indicata nel paragrafo stima una decurtazione cautelativa pari ad € 15.000 comprensiva di oneri e diritti. Verrà inoltre applicata l'ordinaria decurtazione del 10% per assenza di

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

garanzia di vizi occulti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

Per tutta la disamina del complesso di cui il posto auto è parte vedi Bene 1.

La mancanza di elaborati complessivi riferiti ai posti auto risultanti dagli accessi agli atti presso gli archivi progettuali e l'Ufficio del Condono non consentono specifiche considerazioni sulla legittimità di quella che comunque viene descritta in alcuni documenti e allo stato pare essere un'area legittimamente destinata al parcheggio del complesso.

Relativamente al solo posto auto risulta la prima graficizzazione degli stessi all'interno dell'elaborato planimetrico del 10/05/2007, stesso giorno del deposito della planimetria catastale, di questo come di tutti gli altri posti auto del piazzale.

Stante la vendita in lotto unico dei due beni oggetto di pignoramento, viste le considerazioni sulla legittimità dell'appartamento e le conseguenti decurtazioni per regolarizzazione operate nella stima, si ritiene che l'avente titolo, in un'azione auspicata di concerto con il condominio, nel condurre il percorso proposto, potrà, ove richiesto dagli uffici tecnici, favorevolmente includere eventuali operazioni riguardanti il posto auto senza ulteriori significativi aggravi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, EDIFICIO T3, SCALA C, INTERNO 2, PIANO 3

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

Richiesto dallo scrivente, l'amministratore di condominio ha precisato che:
- "non ci sono contenziosi in corso o lavori importanti o incarichi tecnici di rilievo già deliberati";

Sono stati inoltre inviati allo scrivente estratti conto al 30/06/2026 sia del Condominio che del Supercondominio (salvo conguaglio Anno 2025 ancora non determinato e salvo conguaglio 2026 in corso.
Da tali documenti risulta, per l'Unità immobiliare C/2:

Esercizio Condominiale 2025: residuo 9.358,72 euro.

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

Esercizio Condominiale 2026: residuo 342 euro.
Totale complessivo dovuto: 9.700,72 euro.

Esercizio Supercondominio 2025: residuo 2.472,79 euro.
Esercizio Supercondominio 2026: residuo 132 euro.
Totale complessivo dovuto: 2.604,79 euro.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA N. 221, 00125, INTERNO 198, PIANO T

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

Vedi bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3
  L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Acilia n. 221. L'edificio è parte di un più ampio complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica di coeva realizzazione. L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale, ubicato al terzo piano di una palazzina condominiale di otto livelli fuori terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo, con facciate con rivestimenti in cortina di mattone, balconi e marcapiani in cemento intonacato e rifinito in bianco e parti comuni generalmente ben conservate. L'appartamento è composto da: - soggiorno; - angolo cottura; - camera; - bagno; - balcone. Gli ambienti interni risultano funzionali e ben distribuiti, buono il rapporto aeroilluminante. Le finiture interne risultano di tipo tradizionale, con pavimentazione in parquet nella maggior parte dell'appartamento e in ceramica nel bagno. Gli infissi sono in legno. Gli impianti sono completi e funzionanti. L'appartamento è arredato in modo completo, con buona cura degli spazi. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da considerarsi buono. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3580, Sub. 602, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 188.478,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
  Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli

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

immobili oggetto della stima.

Appartamento in via di Acilia n. 221, Roma, (RM), piano 3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 per la sig. **** Omissis **** ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:
"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:
Anno 2025 – Semestre 2
Provincia: Roma
Comune: Roma
Fascia: Suburbana
zona: ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)
Codice di zona: E33
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Valori per:
- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 1.950 e 2.550, media: 2.250; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 13,3, media 11,65.

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

1) Via di Acilia, Acilia sud, Roma
Toscano Axa propone in vendita in un condominio signorile con ampi spazi verdi comuni e servizio di portierato, un appartamento posto al secondo piano, ben rifinito e luminoso. L'immobile è composto da ingresso, salone e cucina separata, entrambe con accesso su due terrazzini abitabili di cui uno con affaccio sul parco condominiale, disimpegno, due camere e servizio. Completa la proprietà un posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale. L'immobile si presenta in ottime condizioni ed è dotato delle principali dotazioni di sicurezza e comfort.

€ 289.000 mq 76 €/mq 3.803,00

2) Via di Acilia, Acilia sud, Roma
Aries gruppo immobiliare propone in vendita un appartamento situato al terzo piano in un edificio di otto livelli inserito in un complesso residenziale con servizio di custodia h24. L'immobile è composto da un salone con cucina a vista, una camera matrimoniale, un servizio e un balcone. Completa la proprietà un box auto. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e pratica apertura a vasistas in tutti gli ambienti.

€ 185.000 mq 56 €/mq 3.304,00

3) via di Acilia, Acilia sud, Roma
Privato propone in vendita un appartamento in buono stato, al quarto piano. Completamente arredato, è composto da: cucina semi-abitabile, salone, camera da letto, bagno con idromassaggio, e balcone circolare abitabile. Il riscaldamento è autonomo, sono presenti impianti di allarme. Completa la proprietà un posto auto nel giardino condominiale attrezzato.

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

€ 195.000 mq 66 €/mq 2.955,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.354.
Tale valore medio, moltiplicato per i mq commerciali del bene in esame, darebbe un importo totale di € (mq 73.92 x € 3.354)= 247.927,68. A tale importo va sottratto, per rendere i beni comparabili, il valore che è stato ragionevolmente aggiunto alle valutazioni commerciali in virtù della presenza dei posti auto. Tali stalli, di mq 12 ciascuno, valutati al valore medio O.M.I. (incrementato del 10% in virtù delle valutazioni dello scrivente presenti in questo paragrafo), risultano avere un valore di € 6.270 ciascuno. Togliendo tale importo a quello del valore dell'appartamento risultano per il solo appartamento € 241.650 app. to. A fronte di ciò il valore al mq per il solo appartamento diventa di € 3.269,17

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.250 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.760.

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

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

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

Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento = 73,92 mq.
- Valore di stima = 2.760 €/mq
- k = 1,1

(73,92 x 2.760 x 1,1) = 224.420 € Arr.to

Per regolarizzazioni edilizie, vedi relativo paragrafo, viene applicata una decurtazione forfettaria di € 15.000, che porta il valore a € 209.420.

Per l'assenza della garanzia per vizi occulti viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%, da cui deriva un valore di stima pari ad € 188.478 arr.to.

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

Pertanto, il valore finale stimato dell'immobile oggetto della presente perizia è € 188.478.

Tale bene appartamento è venduto in unico lotto unitamente al posto auto, valutato € 6.270 per un valore complessivo del lotto pari ad € 194.748.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T
L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Acilia n. 221. Trattasi di un ampio complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica di coeva realizzazione. Tra di essi vi sono ampie zone scoperte destinate a parcheggio. L'unità oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto, int. 198, situato a fianco al posto auto int. 197 e int. 199 e servito dalla strada di accesso e distribuzione condominiale del complesso residenziale. L'area di sosta, limitata da strisce a terra, non è delimitata da confini fisici. L'unità immobiliare è destinata al parcheggio veicolare e non presenta alcuna copertura. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 849, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.270,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Posto auto scoperto in via di Acilia n. 221, Roma, (RM), piano T.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 per la sig. **** Omissis **** ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:
"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:
Anno 2025 – Semestre 2
Provincia: Roma
Comune: Roma
Fascia: Suburbana
zona: ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO)
Codice di zona: E33
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Valori per:
- posti auto scoperti: valori di mercato tra (€/mq) 400 e 550, media: 475; valori di locazione tra (€/mq x mese) 2,8 e 3,8, media 3,3.

Attenzione: da indagine effettuata dallo scrivente non esiste un sufficiente numero di comparables che

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

per natura, caratteristiche, qualità e consistenza, siano utilizzabili per la valutazione del bene in esame - posto auto scoperto - considerato autonomamente.
Pertanto si valuterà il valore medio O.M.I. incrementato del 10% per analogia con la valutazione dell'appartamento per il quale è stato adottato un K pari a 1,1, stante che i comparables per esso considerati fanno parte dello stesso complesso immobiliare e sono proposti unitamente al posto auto (per ulteriori dettagli vedi stima appartamento).

Pertanto avremo, per una consistenza posto auto scoperto: mq 12
(475 x 1,1 x 12) = € 6.270.

Tale bene posto auto è venduto in unico lotto unitamente all'appartamento, valutato € 188.478 per un valore complessivo del lotto pari ad € 194.748.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3	73,92 mq	0,00 €/mq	€ 188.478,00		
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 6.270,00		
				Valore di stima:	€ 194.748,00

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 04/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3
  L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Acilia n. 221. L'edificio è parte di un più ampio complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica di coeva realizzazione. L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale, ubicato al terzo piano di una palazzina condominiale di otto livelli fuori terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo, con facciate con rivestimenti in cortina di mattone, balconi e marcapiani in cemento intonacato e rifinito in bianco e parti comuni generalmente ben conservate. L'appartamento è composto da: - soggiorno; - angolo cottura; - camera; - bagno; - balcone. Gli ambienti interni risultano funzionali e ben distribuiti, buono il rapporto aeroilluminante. Le finiture interne risultano di tipo tradizionale, con pavimentazione in parquet nella maggior parte dell'appartamento e in ceramica nel bagno. Gli infissi sono in legno. Gli impianti sono completi e funzionanti. L'appartamento è arredato in modo completo, con buona cura degli spazi. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da considerarsi buono. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3580, Sub. 602, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, all'interno del tessuto denominato "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Città consolidata: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR,

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

AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente

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

PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistco Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ed ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 – tavola A29, foglio 387 – "Sistema del Paesaggio Agrario: Paesaggio Agrario di Continuità"; - Beni paesaggistici - art. 134 co. 1 lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004 - tavola B29, foglio 387 - (non presenta campiture); - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – tavola C29, foglio 387 - "Beni del Patrimonio Naturale: schema del Piano Regionale dei Parchi Areali"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art. 23, comma I della l.r. 24/98 - tavola D29, foglio 387 - "Tessuto urbano". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T
  L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Acilia n. 221. Trattasi di un ampio complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica di coeva realizzazione. Tra di essi vi sono ampie zone scoperte destinate a parcheggio. L'unità oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto, int. 198, situato a fianco al posto auto int. 197 e int. 199 e servito dalla strada di accesso e distribuzione condominiale del complesso residenziale. L'area di sosta, limitata da strisce a terra, non è delimitata da confini fisici. L'unità immobiliare è destinata al parcheggio veicolare e non presenta

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

alcuna copertura. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 849, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 801/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, edificio T3, scala C, interno 2, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3580, Sub. 602, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	73,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente è posto in un edificio parte di un più ampio complesso immobiliare. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono. Esternamente il fabbricato si presenta anch'esso in buono stato manutentivo. L'appartamento oggetto di perizia al piano terzo è servito da corpo scale condominiale ed è presente ascensore al piano. Gli ambienti interni risultano, funzionali ben distribuiti e dotati di sufficiente illuminazione e areazione naturale. La pavimentazione è in parquet in tutto l'appartamento, tranne nel bagno che è ceramica; le pareti sono tinteggiate e in parte rivestite nei servizi. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e risultano funzionanti. Il bagno e la cucina presentano dotazioni complete. Gli impianti risultano funzionanti. L'area esterna (il balcone) mostra un buono stato manutentivo, con pavimentazione in ceramica e parapetto in muratura e metallo. Anche le parti comuni (vano scala e pianerottolo) si trovano in condizioni buone, prive di criticità visibili. Non appaiono da esame visivo segni di criticità strutturali o da infiltrazioni. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Acilia n. 221. L'edificio è parte di un più ampio complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica di coeva realizzazione. L'unità immobiliare è un appartamento a destinazione residenziale, ubicato al terzo piano di una palazzina condominiale di otto livelli fuori terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo, con facciate con rivestimenti in cortina di mattone, balconi e marcapiani in cemento intonacato e rifinito in bianco e parti comuni generalmente ben conservate. L'appartamento è composto da: - soggiorno; - angolo cottura; - camera; - bagno; - balcone. Gli ambienti interni risultano funzionali e ben distribuiti, buono il rapporto aeroilluminante. Le finiture interne risultano di tipo tradizionale, con pavimentazione in parquet nella maggior parte dell'appartamento e in ceramica nel bagno. Gli infissi sono in legno. Gli impianti sono completi e funzionanti. L'appartamento è arredato in modo completo, con buona cura degli spazi. Lo stato conservativo generale dell'immobile è da considerarsi buono. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Acilia n. 221, 00125, interno 198, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 849, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione. Il piano di fondo, costituito da pavimentazione carrabile risulta regolare. Non si rilevano segni di cedimenti né di infiltrazioni d'acqua. Non sono visibili fenomeni rilevanti di degrado superficiale, né evidenti alterazioni funzionali che pregiudichino l'utilizzo del bene per la destinazione a parcheggio. Nel complesso, le condizioni		

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

	manutentive sono da considerarsi buone. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati)
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via di Acilia n. 221. Trattasi di un ampio complesso edilizio, composto da diversi corpi di fabbrica di coeva realizzazione. Tra di essi vi sono ampie zone scoperte destinate a parcheggio. L'unità oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto, int. 198, situato a fianco al posto auto int. 197 e int. 199 e servito dalla strada di accesso e distribuzione condominiale del complesso residenziale. L'area di sosta, limitata da strisce a terra, non è delimitata da confini fisici. L'unità immobiliare è destinata al parcheggio veicolare e non presenta alcuna copertura. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 22/09/2025 (vedi allegati).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

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