

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 463/2023 del R.G.E.

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX (mandataria di XXXXXXXXXXXX)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX (XX)

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata a il

**PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**APPARTAMENTO RESIDENZIALE CON CANTINA E BOX AUTO  
(LOTTO UNICO)**

**ROMA, VIA GIOVANNI GUARESCHI N.95, SCALA M**

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità.....	20
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 463/2023 del R.G.E.....	38
<b>Lotto Unico - (Proprietà superficiaria) Prezzo base d'asta: € 153.000,00.....</b>	<b>38</b>



Con provvedimento del 23/02/2024, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Proprietà superficiale Bene N° 1** - Appartamento residenziale con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.95, scala M, interno 2, piano 1
- **Proprietà superficiale Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.95, scala M, interno 2, piano S1

---

## DESCRIZIONE

---

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio IX, zona Z.XXIV FONTE OSTIENSE – e precisamente in via Giovanni Guareschi n.95.

La zona si trova a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare – fra via Cristoforo Colombo e via Laurentina – e comprende la riserva naturale Laurentino-Acqua Acetosa. La stessa confina con:

- a nord con la zona urbanistica 12A Eur;
- a nord-est con la zona urbanistica 12B Villaggio Giuliano;
- a est con la zona urbanistica 12E Cecchignola;
- a sud con la zona urbanistica 12H Vallerano-Castel di Leva;
- a ovest con la zona urbanistica 12C Torrino.

L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite la Via Cristoforo Colombo e le linee bus 724, 779, 74, 72 e 73, che mettono in comunicazione la zona con la metropolitana della linea B.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è costituito da n. 10 piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano le cantine e i posti auto, al piano terra gli androni e le scale, dal primo al nono piano si trovano gli appartamenti, mentre al decimo piano si trovano i locali tecnici e le terrazze condominiali.

VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

INGRESSO ANDRONE - PIANO PILOTIS



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5

ANDRONE



IMMAGINE N°6

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- 
- **COMUNE DI ROMA (Diritto del concedente per 1/1)**  
Codice fiscale: 02438750586

## CONFINI

**Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale** posto al piano primo, distinto con il numero int.2 della scala M, confinante con via Giovanni Guareschi, vano scala, appartamento int.1, salvo altri.

**Cantina** posta al piano seminterrato, distinta con il numero di int. 2, confinante con cantine nn. 3 e 1, corridoio di accesso, salvo altri.

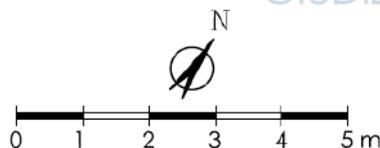
**Bene N° 2 - Box auto** distinto con il numero M2, confinante con area di manovra, posti auto nn. M1 e M3, salvo altri.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.95, SCALA M, INTERNO 2, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	2,70 m	1
Logge	8,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,70 m	1
Cantina	4,40 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,75 m	S1
<b>Totale superficie Commerciale:</b>				<b>123,00 mq</b>		

Appartamento posto al primo piano, distinto con il n. int.2 composto di soggiorno, sala da pranzo, due camere, cucina, due bagni, due disimpegni, ripostiglio e due logge.

**STATO DEI LUOGHI - APPARTAMENTO INT. 2, PIANO PRIMO**



SOGGIORNO



IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8



IMMAGINE N°9

SALA DA PRANZO

RIPOSTIGLIO



IMMAGINE N°10



IMMAGINE N°11



IMMAGINE N°12



CUCINA



IMMAGINE N°13

CAMERA 1



IMMAGINE N°14

WC 1



IMMAGINE N°15

DISIMPEGNO



IMMAGINE N°16

CAMERA 2



IMMAGINE N°17

WC 2



IMMAGINE N°18



LOGGE



IMMAGINE N°19

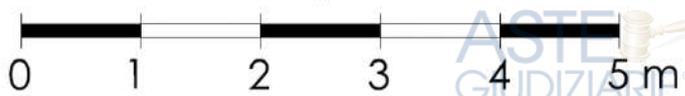
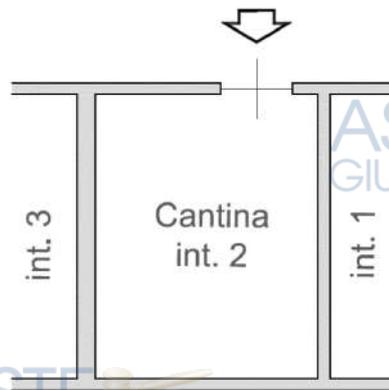


IMMAGINE N°20



IMMAGINE N°21

STATO DEI LUOGHI - CANTINA INT. 2, PIANO S1



CORRIDOIO COMUNE



IMMAGINE N°22

INGRESSO CANTINA



IMMAGINE N°23

CANTINA INT.2

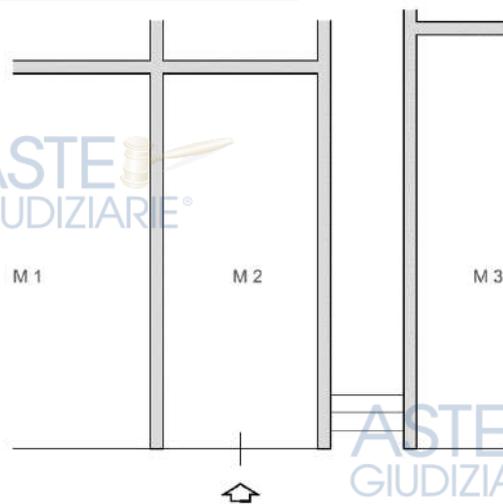


IMMAGINE N°24

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.95, SCALA M, INTERNO 2, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Box auto	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,20 m	S1
<b>Totale superficie Commerciale:</b>				<b>15,00 mq</b>		

**STATO DEI LUOGHI - BOX AUTO INT. M2, PIANO S1**



SPAZIO D MANOVRA

BOX AUTO INT. M2



IMMAGINE N°25



IMMAGINE N°26



IMMAGINE N°27

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.95, SCALA M, INTERNO 2, PIANO 1**

INTESTATI

1	[REDACTED]	(3S) Abitazione su proprietà' superficiana 1/1
2	[REDACTED]	(2S) Nuda proprietà' superficiana 1/1
3	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750386* (4) Diritto del concedente 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		872	749	30	6		A/2	6	7 vani	Totale: 125 m² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m²	Euro 1.138,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI GUARESCHI n. 95 Scala M Interno 2 Piano 1-S1										
Notifica		Notifica n. 53538/1997		Partita		600002		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 872 - Particella 749

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		872	749	30	6		A/2	6	7 vani		Euro 1.138,79 L. 2.205.000	COSTITUZIONE del 18/11/1997 in atti dal 18/11/1997 (n. F03763.1/1997)
Indirizzo		VIA GIOVANNI GUARESCHI n. 95 Scala M Interno 2 Piano 1-S1										

Notifica	Notifica n. 53538/1997	Partita	600602	Mod.58	-
----------	------------------------	---------	--------	--------	---

Annotazioni	-classamento e rendita validati				
-------------	---------------------------------	--	--	--	--

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 872 - Particella 749

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/07/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(38) Abitazione su proprieta' superficiana 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2S) Nuda proprieta' superficiana 1/1
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2013 Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Sede NETTUNO (RM) Repertorio n. 33387 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 58712.1/2013 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 02/08/2013			

Situazione degli intestati dal 27/01/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(4) Diritto del concedente 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1S) Proprieta' superficiana 1/1 Regime: bene personale fino al 30/07/2013
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 27/01/2011 Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Sede NETTUNO (RM) Repertorio n. 28296 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7291.1/2011 - Pratica n. RM0134330 in atti dal 01/02/2011			

Situazione degli intestati dal 23/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(4) Diritto del concedente 1000/1000 fino al 27/01/2011
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1S) Proprieta' superficiana 1000/1000 fino al 27/01/2011
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 23/05/2002 Pubblico ufficiale NOTBARTOLOMUCCI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 294830 - COMPRAVENDITA Voltura n. 46120.1/2007 - Pratica n. RM0643370 in atti dal 28/05/2007			

Situazione degli intestati dal 16/03/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1S) Proprieta' superficiana 1/1 fino al 23/05/2002
2	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	00000000059	(4) Diritto del concedente 1/1 fino al 23/05/2002

DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/03/2001 Pubblico ufficiale PUGLIESE Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 31996 - ASSEGNAZIONE Voltura n. 43032.1/2002 - Pratica n. 666252 in atti dal 30/07/2002
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 18/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(99) Da verificare propr. e concedente terreno fino al 16/03/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare propr. fabbricato e utilista dell'area fino al 16/03/2001
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 18/11/1997 in atti dal 18/11/1997 (n. F03763.1/1997)			

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.95, SCALA M, INTERNO 2, PIANO S1**

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3S) Abitazione su proprieta' superficiana 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2S) Nuda proprieta' superficiana 1/1
3	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(4) Diritto del concedente 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		872	749	71	6		C/6	12	14 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 56,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GIOVANNI GUARESCHI n. 95 Scala M Interno 2 Piano S1												
Notifica		Notifica n. 53538/1997		Partita		600602		Mod.58		-		
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 872 - Particella 749

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		872	749	71	6		C/6	12	14 m <sup>2</sup>	Euro 56,40 L. 109.200	COSTITUZIONE del 18/11/1997 in atti dal 18/11/1997 (n. F03763.1/1997)	
Indirizzo: VIA GIOVANNI GUARESCHI n. 95 Scala M Interno 2 Piano S1												
Notifica		Notifica n. 53538/1997		Partita		600602		Mod.58		-		
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 30/07/2013**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3S) Abitazione su proprietà' superficaria 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2S) Nuda proprietà' superficaria 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 30/07/2013 Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Sede NETTUNO (RM) Repertorio n. 33587 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 58712.1/2013 Reperto PI di ROMA 1 in atti dal 02/08/2013			

**Situazione degli intestati dal 27/01/2011**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(4) Diritto del concedente 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1S) Proprieta' superficaria 1/1 Regione bene personale fino al 30/07/2013
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VOLTURA D'UFFICIO del 27/01/2011 Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Sede NETTUNO (RM) Repertorio n. 28296 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7291.1/2011 - Pratica n. RM0134330 in atti dal 01/02/2011			

**Situazione degli intestati dal 23/05/2002**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(4) Diritto del concedente 1000/1000 fino al 27/01/2011
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1S) Proprieta' superficaria 1000/1000 fino al 27/01/2011
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VOLTURA D'UFFICIO del 23/05/2002 Pubblico ufficiale NOT.BARTOLOMUCCI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 294830 - COMPRAVENDITA Voltura n. 46121.1/2007 - Pratica n. RM0643380 in atti dal 28/05/2007			

**Situazione degli intestati dal 23/05/2002**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(99) Da verificare Da verificare fino al 23/05/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1S) Proprieta' superficaria 1/1 fino al 23/05/2002
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare Da verificare fino al 23/05/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 23/05/2002 Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 294830 - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 37429.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/05/2002			

**Situazione degli intestati dal 16/03/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1S) Proprieta' superficaria 1/1 fino al 23/05/2002
2	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	0000000059	(4) Diritto del concedente 1/1 fino al 23/05/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 16/03/2001 Pubblico ufficiale PUGLIESE Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 31996 - ASSEGNAZIONE Voltura n. 43032.1/2002 - Pratica n. 666252 in atti dal 30/07/2002			

**Situazione degli intestati dal 18/11/1997**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM)	02438750586*	(99) Da verificare propr. e concedente terreno fino al 16/03/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare propr. fabbricato e utista dell'area fino al 16/03/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 18/11/1997 in atti dal 18/11/1997 (n. F03763.1/1997)			

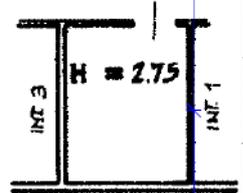
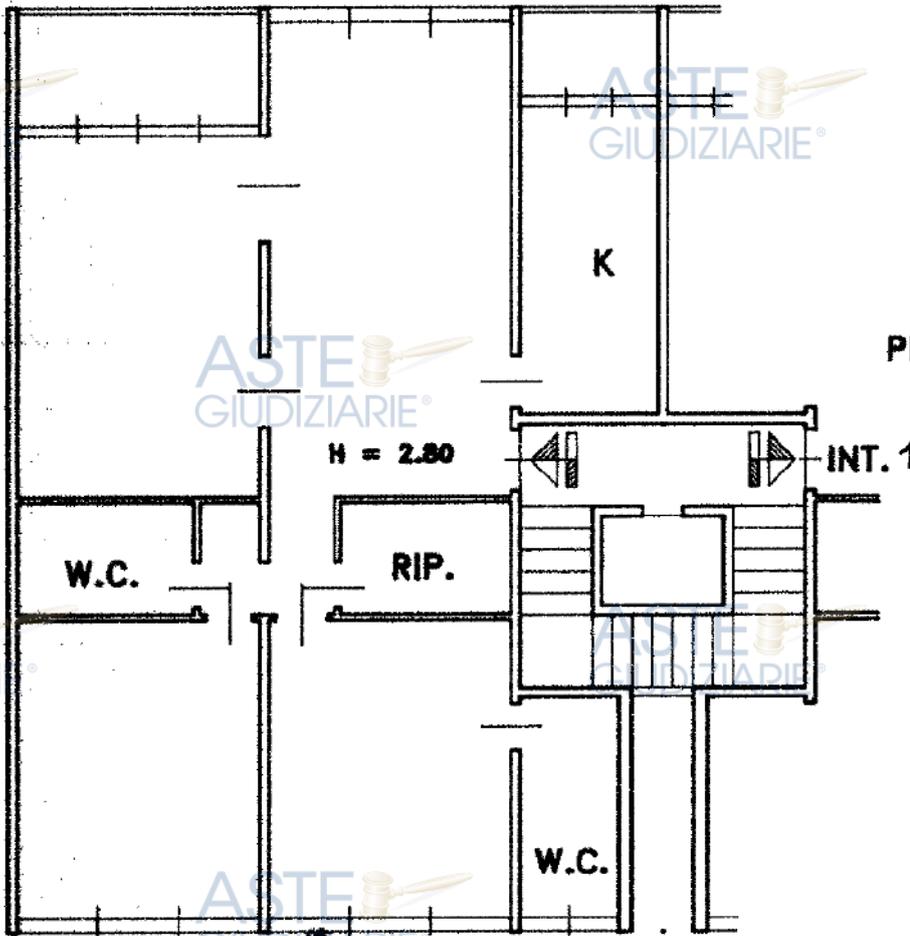
**DATI CATASTALDI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE CON CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIOVANNI GUARESCHI N.95, SCALA M, INTERNO 2, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
872	749	30	6	A2	6	7 vani	Totale: 125 mq; Totale escluse aree scoperte: 122 mq	1138,79 €	1

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.872, p.lla 749, **sub. 30**

**ABITAZIONE INT 2 PIANO 1° SCALA M**



**PIANO CANTINE**

**SCALA M INT. 1**

**H = 2.80**

**INT. 1**

**W.C.**

**RIP.**

**W.C.**

**VIA GUARESCHI**

**ORIENTAMENTO**

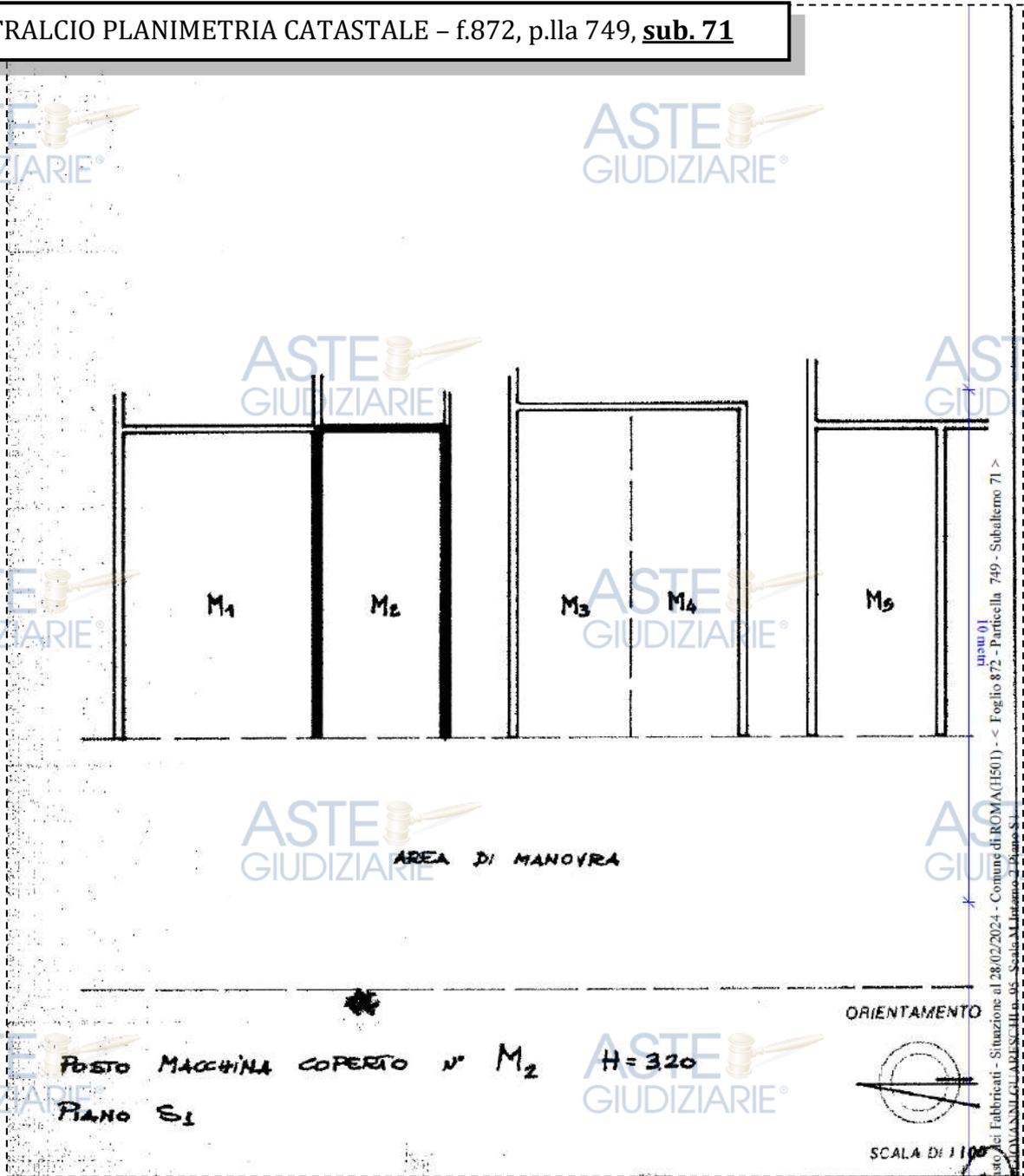


**SCALA DI 1:100**

inam.01  
Foglio 872 - Particella 749 - Subalterno 30 >  
GIOVANNI GUARESCHI n. 95 - Scala M, Interno 2, Piano 1° S1

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
872	749	71	6	C6	12	14 mq	16 mq	56,40 €	S1

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.872, p.lla 749, sub. 71**



Bisogna specificare che, dal 1 luglio 2020, è entrata in vigore una nuova disposizione dell'Agenzia delle Entrate, in base alla quale le cantine/locali deposito che hanno un ingresso autonomo da spazi condominiali devono essere accatastate in categoria C/2 con un proprio identificativo e rendita catastali. Infatti, come previsto dalla nota dell'Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020, per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti. Tale eventuale procedura dovrà essere redatta (a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita) nel caso in cui si debba presentare un nuovo accatastamento o un aggiornamento catastale (variazione catastale); la suddetta norma prevede che non sia necessario alcun obbligo di eseguire una pratica di "divisione", fatte salve particolari casistiche che ne richiedano un aggiornamento.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari pignorate è stata concessa in diritto di superficie per una durata di anni 99 (novantanove) dal Comune di Roma al "Consorzio \*\*\*\*\*a responsabilità limitata", in forza della convenzione a rogito notaio Maurizio Colalelli di Roma in data 31 luglio 1978 rep. n. 3783/612, registrato a Roma - Atti Pubblici - il 4 agosto 1978, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma I in data 16 settembre 1978 R.G. n. 48927, R.P. n. 38561, concessione che potrà essere rinnovata su istanza del concessionario o dei suoi aventi causa, e presentata almeno un anno prima della scadenza.

Inoltre, va precisato che il Comune di Roma ha approvato i progetti per la costruzione dei fabbricati oggetto della suddetta Convenzione, previa sottoscrizione di atto d'obbligo a rogito Notaio Maurizio Colalelli di Roma in data 30 novembre 1977 rep. n. 541/88 (cfr. *atto d'obbligo allegato*).

Dalla lettura di tale atto d'obbligo emerge che la società costruttrice si è impegnata per se e suoi aventi causa a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 7847 a parcheggio privato e una superficie di 600 mq a parcheggio di uso pubblico ed aperto al pubblico transito, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani servizi e ai piani interrati; a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis dei piani terreni a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi i vani scale e ascensori e ciò fino a quando non intervenga una eventuale modifica alle norme vigenti, che consenta una maggiore volumetria agli edifici nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata ai progetti di cui trattasi; sistemare e mantenere in buono stato la strada privata di accesso agli edifici ai sensi dell'articolo 87 ed 87/A del Regolamento edilizio; alla realizzazione e gestione della strada di penetrazione da considerare interna al lotto.

Dalla lettura della suddetta convenzione si evince che il fabbricato in cui ricadono i beni pignorati è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ed è stato costruito in parte con risorse pubbliche.



Si riportano di seguito alcuni significativi stralci della Convenzione:

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 20.10.71 N° 865 ART. 72

ROMA - PIANO DI ZONA N° 38 - LAURENTINO -  
CONSORZIO

*Allegato H*  
*Repertorio N. 3783*  
*Fascicolo N. 612*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

In seguito al finanziamento avuto ai sensi della legge in titolo, ed all'assegnazione dell'area nel piano di Zona N° 38 "Laurentino", il Consorzio di \_\_\_\_\_, ha curato la redazione di un progetto, che prevede la realizzazione di un complesso edilizio che verrà realizzato dal Consorzio stesso, e costituito da 7 fabbricati, di cui 4 in linea e 3 a torre.

- che il detto Consorzio ha ottenuto il nulla osta regionale ai sensi della legge 27 Maggio 1975, n.166 e della legge n. 492 del 16 Ottobre 1975;
- che il sodalizio medesimo ha altresì in corso di ottenimento i benefici contributivi di cui all'art.72 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865;
- che i soci del detto sodalizio, giusta dichiarazione in atti, sono in possesso dei requisiti prescritti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari;

L'art. 72 della L.n. 865/71 recita testualmente: Il Ministero dei lavori pubblici è autorizzato a concedere un contributo nel pagamento degli interessi dei mutui contratti dai privati, dalle cooperative e dagli enti pubblici che ottengano, ai sensi della presente legge, le concessioni in superficie delle aree comprese nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare. (Tale contributo è concesso nella misura occorrente affinché i mutuatari non vengano gravati degli interessi, diritti e commissioni, anche per l'eventuale perdita relativa al collocamento delle cartelle, nonché per oneri fiscali e vari e per spese accessorie in misura superiore al 3 per cento annuo, pari a all'1,5 per cento semestrale oltre al rimborso del capitale, se enti pubblici o cooperative a proprietà indivisa il cui statuto prevede il divieto di cessione in proprietà degli alloggi, l'obbligo di trasferimento degli stessi al competente IACP in caso di liquidazione o di scioglimento della cooperativa; e nella misura del 4 per cento, pari al 2 per cento semestrale, oltre al rimborso del capitale, se cooperative a proprietà divisa, o prive dei requisiti statutari di cui al presente comma o se privati). Gli anzidetti mutui a tasso agevolato, ammortizzabili entro il termine massimo di 25 anni, possono essere concessi dagli istituti di credito fondiario ed edilizio dalle casse di risparmio, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, fino all'importo massimo del 90 per cento della spesa riconosciuta per l'acquisizione dell'area e la realizzazione delle costruzioni a favore degli enti pubblici e delle cooperative a proprietà indivisa che abbiano i requisiti statutari di cui il comma



precedente, e fino al 75 per cento negli altri casi. I mutui stessi sono garantiti da ipoteca di primo grado e usufruiscono della garanzia integrativa dello Stato per il rimborso del capitale e il pagamento degli interessi. La garanzia dello Stato diventerà operante entro 120 giorni dalla conclusione dell'esecuzione immobiliare nei confronti del mutuatario inadempiente ove l'istituto mutuante dovesse restare insoddisfatto del suo credito e ciò purché l'istituto stesso abbia iniziato l'esecuzione entro un anno dal verificarsi dell'insolvenza. Gli eventuali oneri derivanti dalla garanzia dello Stato graveranno su apposito capitolo da istituirsi nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'esercizio 1971 e successivi. La garanzia dello Stato continuerà a sussistere qualora, dopo la stipulazione del contratto condizionato di mutuo ed essendo intervenute erogazioni da parte dello Istituto mutuante, sopravvenisse la perdita dei requisiti prescritti dalla presente legge. Per la determinazione e la erogazione dei contributi statali si applicano, in quanto compatibili, le norme del decreto-legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito nella legge 1° novembre 1965, n. 1179 e successive modifiche ed integrazioni. Per la concessione dei contributi statali è autorizzato il limite di impegno di 2 mila milioni per l'anno 1972 e di 2 mila milioni per l'anno 1973 a valere sugli stanziamenti previsti dalla lettera a) dell'articolo 67 della presente legge. Per gli anni successivi, con la legge di approvazione del bilancio dello Stato, sarà fissato annualmente il limite degli ulteriori impegni da assumere per l'applicazione del presente articolo.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discreto stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio (cfr. allegato):

*Fermo restando la contitolarità del diritto di superficie del suolo da parte dei condomini sono di proprietà comune, in modo indivisibile del fabbricato:*

- a) *Le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti nonché le coperture dell'edificio stesso;*
- b) *Le fognature, i canali di scarico e le condutture di adduzione ad esse;*
- c) *L'impianto dell'acqua fino alle diramazioni delle singole proprietà;*
- d) *I locali dove sono collocati i contatori dell'energia elettrica degli appartamenti e quelli destinati al deposito Trespoli N.U.;*
- e) *I servizi tecnologici del fabbricato, costituiti dagli impianti di illuminazione degli ambienti comuni, dell'energia elettrica (fino ai contatori dei singoli utenti) e dell'acqua, nonché dalla conduttura per l'impianto telefonico (fino alle diramazioni dei singoli utenti), fatti salvi i diritti di proprietà sulle colonne montanti e condutture a favore delle società erogatrici per elettricità, acqua, telefono e gas;*
- f) *L'androne di ingresso dell'edificio, le scale, i pianerottoli, i corridoi di accesso alle unità immobiliari e le porzioni di strutture ad essi riferite;*
- g) *Le antenne centralizzate per la ricezione dei programmi televisivi;*
- h) *L'ascensore con i relativi impianti, macchinari e spazi occupati dai medesimi;*
- i) *L'impianto di aspirazione forzata;*
- j) *Il locale ad uso lavanderia e stenditoio;*

Inoltre, si riporta di seguito uno stralcio del Regolamento di gestione e manutenzione dei beni comuni del comprensorio degli edifici 1,2,3,4 - settore S1 e degli edifici 1,3,4 - settore S3 dei Piano di zona Laurentino 38:

*Sono beni comuni per destinazione in modo indivisibile ed inalienabile:*

- a) *Le strade, i marciapiedi, le recinzioni di zona comuni, i viali di accesso, i cancelli comuni con esclusione dei piani pilotis così come specificato al successivo art.8;*
- b) *Gli spazi destinati a giardino, ai giochi dei bambini, gli alberi e le attrezzature sistemate nei giardini stessi, le relative recinzioni;*
- c) *Gli impianti sportivi con le relative recinzioni ed attrezzature;*
- d) *La rete principale e le eventuali cabine dell'impianto di distribuzione della luce, acqua e del telefono (quando non siano di proprietà delle aziende fornitrici);*
- e) *L'impianto principale di raccolta e convogliamento delle acque (fogne);*
- f) *Le autoclavi della rete antincendio;*
- g) *I pozzi idrici, i sistemi di sollevamento delle acque, gli impianti di irrigazione dei giardini;*
- h) *Tutte le aree ed attrezzature e manufatti destinati all'uso comune non specificate ai punti precedenti.*

*Art. 8 - Sono di proprietà esclusiva di ciascuna Cooperativa o di ciascun fabbricato i piani pilotis posti sulla proiezione del fabbricato o della Cooperativa. I proprietari dei fabbricati si impegnano a non recintare i piani pilotis di propria competenza ed a consentire a tutti i condomini il passaggio. Il piano pilotis deve essere adibito esclusivamente a passaggio pedonale.*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Regolamento di gestione e manutenzione dei beni comuni del comprensorio degli edifici 1,2,3,4 - settore S1 e degli edifici 1,3,4 - settore S3 dei Piano di zona Laurentino 38 che:

*È costituita una servitù d'uso a favore dei proprietari dei locali utilizzati per i macchinari di sollevamento acque, i quali avranno diritto di utilizzare quale sala riunioni i corrispondenti locali dei comproprietari coutilizzatori dell'autoclave.*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio. Il suddetto fabbricato è disposto su n. 10 piani fuori terra con ascensore, oltre un piano seminterrato.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ad uso abitativo.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni degli appartamenti sono in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in legno, con serrande in pvc.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Inoltre, nel soggiorno è presente un impianto di raffrescamento con pompa di calore e split.

L'appartamento è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano, acqua sanitaria e fognatura comunale.

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 15/05/2024 - gli immobili sono risultati occupati dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
**PROVENIENZE VENTENNALI**

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

*Gli immobili sopra indicati, nel periodo preso in esame, dal rinvenuto titolo di provenienza e fino alla data del 10/11/2021, risultano di proprietà della predetta, per essere così pervenuti:*

- In parte in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sammartano Stefano in data 30/07/2013 rep. n. 33387/20675 trascritto il 01/08/2013 ai nn. 78421/58712, da potere di nato a il codice fiscale .

- Ed in parte in virtù di certificato di denunciata successione, Ufficio Registro Roma 6 Eur Torrino in data 14/07/2016 den. 829/9990 trascritto il 22/07/2016 ai nn. 85905/59187, in morte di nato a il codice fiscale e deceduto il .

N.B. Risulta trascritto il 18/07/2016 ai nn. 83111/57156, atto di accettazione tacita di eredità ai rogiti del Notaio Trapani Giuseppe in data 13/07/2016 rep.n. 9684/6161, in morte di XXXXXXXXXXXXX nato a il codice fiscale e deceduto il .

ASTE  
GIUDIZIARIE  
**FORMALITÀ**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità:

**1. ISCRIZIONE del 15/05/2000** - Registro Particolare 10183 Registro Generale 37756 Pubblico ufficiale DR. ANTONIO PUGLIESE Repertorio 29266/10001 del 11/05/2000 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5357 del 05/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 37257 del 15/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 37421 del 16/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 7612 del 13/04/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
5. Annotazione n. 7613 del 13/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 7614 del 13/04/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
7. Annotazione n. 11046 del 22/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Comunicazione n. 19635 del 08/10/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/04/2011.
9. Cancellazione parziale eseguita in data 10/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
10. Comunicazione n. 22088 del 15/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/04/2011.
11. Cancellazione parziale eseguita in data 20/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
12. Comunicazione n. 22388 del 19/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/04/2011.
13. Cancellazione parziale eseguita in data 27/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
14. Comunicazione n. 22636 del 23/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.
15. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

12. Comunicazione n. 22642 del 23/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
13. Comunicazione n. 22643 del 23/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
14. Comunicazione n. 22644 del 23/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/04/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
15. Comunicazione n. 22784 del 26/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/05/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
16. Comunicazione n. 22849 del 27/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/09/2010.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
17. Comunicazione n. 22850 del 27/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
18. Comunicazione n. 22920 del 28/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
19. Comunicazione n. 22921 del 28/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
20. Comunicazione n. 22922 del 28/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
21. Comunicazione n. 22923 del 28/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
22. Comunicazione n. 23104 del 30/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
23. Comunicazione n. 23105 del 30/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/04/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
24. Comunicazione n. 23106 del 30/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/04/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
25. Comunicazione n. 23107 del 30/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/04/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
26. Comunicazione n. 23422 del 05/12/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/05/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 12/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
27. Comunicazione n. 3649 del 18/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione parziale eseguita in data 19/02/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
28. Comunicazione n. 7228 del 05/05/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 06/05/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**2. TRASCRIZIONE del 11/04/2001** - Registro Particolare 20498 Registro Generale 31202

Pubblico ufficiale DR. ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31996/11944 del 16/03/2001

**ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA**

**3. TRASCRIZIONE del 25/05/2002** - Registro Particolare 37429 Registro Generale 56955

Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294830 del 23/05/2002

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

**4. ISCRIZIONE del 25/05/2002** - Registro Particolare 14911 Registro Generale 56956

Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 294831 del 23/05/2002

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 5346 del 28/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**5. ANNOTAZIONE del 05/05/2005** - Registro Particolare 5354 Registro Generale 55900 Pubblico

ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 298790/43561 del 11/09/2002

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13495 del 2000

**6. ANNOTAZIONE del 05/05/2005** - Registro Particolare 5355 Registro Generale 55901

Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 298791/43562 del 11/09/2002

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13480 del 2000

**7. ANNOTAZIONE del 05/05/2005** - Registro Particolare 5356 Registro Generale 55902  
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 298792/43563 del 11/09/2002  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 26260 del 1984

**8. ANNOTAZIONE del 05/05/2005** - Registro Particolare 5357 Registro Generale 55903  
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 298793/43564 del 11/09/2002  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10183 del 2000

**9. ANNOTAZIONE del 05/05/2005** - Registro Particolare 5358 Registro Generale 55904  
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 298795/43566 del 11/09/2002  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13479 del 2000

**10. TRASCRIZIONE del 31/01/2011** - Registro Particolare 5268 Registro Generale 8683  
Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 28296/16622 del 27/01/2011  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

**11. ISCRIZIONE del 31/01/2011** - Registro Particolare 1715 Registro Generale 8684  
Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 28298/16623 del 27/01/2011  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**12. ANNOTAZIONE del 13/04/2011** - Registro Particolare 7494 Registro Generale 39991  
Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31647/11681 del 09/02/2001  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13480 del 2000

**13. ANNOTAZIONE del 13/04/2011** - Registro Particolare 7614 Registro Generale 40302  
Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31645/11679 del 09/02/2001  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10183 del 2000

**14. ANNOTAZIONE del 27/04/2011** - Registro Particolare 8736 Registro Generale 45781  
Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31646/11680 del 09/02/2001  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20807 del 1998

**15. ANNOTAZIONE del 27/04/2011** - Registro Particolare 8737 Registro Generale 45782  
Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31646/11680 del 09/02/2001  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20807 del 1998

**16. ANNOTAZIONE del 27/04/2011** - Registro Particolare 8739 Registro Generale 45784  
Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31648/11682 del 09/02/2001  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13479 del 2000

**17. ANNOTAZIONE del 27/04/2011** - Registro Particolare 8741 Registro Generale 45786  
Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31649/11683 del 09/02/2001

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13495 del 2000

18. **ANNOTAZIONE del 04/05/2011** - Registro Particolare 9293 Registro Generale 49116

Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Repertorio 31650/11684 del 09/02/2001

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 16342 del 2003

19. **TRASCRIZIONE del 01/08/2013** - Registro Particolare 58712 Registro Generale 78421

Pubblico ufficiale SAMMARTANO STEFANO Repertorio 33387/20675 del 30/07/2013

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**20. **TRASCRIZIONE del 22/07/2016** - Registro Particolare 59187 Registro Generale 85905

Pubblico ufficiale ROMA 6 - EUR TORRINO Repertorio 829/9990 del 14/07/2016

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**21. **TRASCRIZIONE del 09/06/2023** - Registro Particolare 52974 Registro Generale 72442

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 13231 del 08/05/2023

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI****NORMATIVA URBANISTICA**

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", Programma Integrato P6:



CITTÀ CONSOLIDATA	
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
	Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
	Verde privato
	Programmi integrati
	Ambiti ripianificati in città consolidata
	Codice identificativo

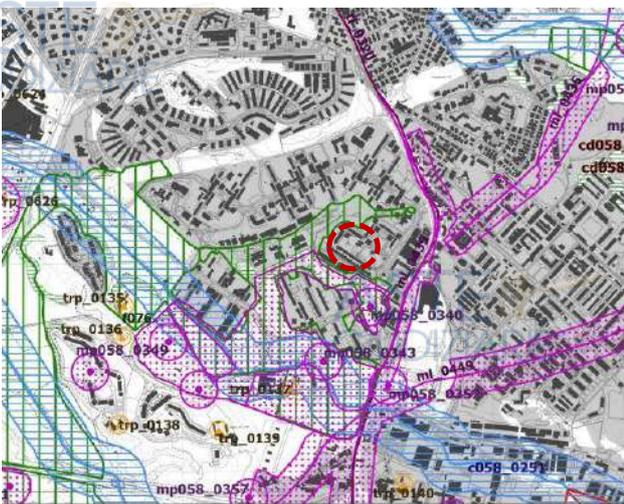


Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli insediamenti Urbani":



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento NON risulta alcun vincolo:



	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato all'interno di un complesso edilizio ricadente nel **Piano di Zona N°38 "LAURENTINO"**.

Il Piano di zona n.38 Laurentino è stato approvato dal Ministero dei Lavori pubblici con Decreto n.3266 dell'11/08/1964, con una superficie complessiva di ha. 164,50 ed una densità urbanistica di 188 ab/ha.

STRALCIO PEEP LAURENTINO - ZONIZZAZIONE SU MAPPA CATASTALE



STRALCIO PEEP LAURENTINO - ZONIZZAZIONE



Il fabbricato è stato realizzato con Licenza edilizia n.18/C rilasciata dal Comune di Roma il 29 aprile 1977, e successiva Variante n.1108/C del 15 dicembre 1977:

STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA N.1108/C. PROT.N. 47466

Protocollo N. 47466 (l'espressione "concessione" dall'espressione "concessione")  
 Anno 1977 lic. n. 18/C del 29-4-77  
 Rip. XV - Mod. 79  
 Licenza N. 1108/C  
 15 DIC 1977

**COMUNE DI ROMA**  
 RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di Variante edificio 3 in Via loc. Laurentino presentato da Comorio quale proprietario ed a firma del Arch. a.r.l. n.r.p. quale Direttore dei Lavori registrato il 28.11.77 al n. 47466 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere espresso su detto progetto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 29.11.77 relativo al progetto unitario 1108/C del 15/12/77

Visto il verbale di linee e quote n. del 2 legge 10/77

Visto atto obbl. vinc. lotto mq 32.552, parcheggio privato mq. 7847, parch. pubblico mq. 600, verde nei distacchi, grandine pedale, pompe a diuora n. 259, alberi alti m. 4, 50 dest. all'uso dei locali al p. servizi ed interrato; piloni a giorno e libero, sistemare e mantenere

**IL SINDACO**

rilascia a Comorio del n.r.p. abitante in Via loc. Laurentino la licenza per la costruzione di variante edificio sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: del Com. VII/1108/C del 15/12/77 a legge allegata 2 per le autorimesse siano osservate integralmente le norme del D.M. del 1934 e la circolare n. 119 del Ministero degli Interni

*I lavori dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini stabiliti dall'art. 4 della Legge n. 10 del 28.1.1977.*

Nel fabbricato siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

In sede esecutiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene edilizia, con particolare riguardo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.

Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.

La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare n. 2406 del 15-11-1963.

L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.

Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscaldamento dovrà essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il benestare del Comando Vigili del Fuoco.

Il rilascio della licenza di abitabilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'anzidetto Comando.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 19 DIC. 1977 Quietanza N. 66389 per L. 1100

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio  
 IL DIRIGENTE SUPPLEMENTARE  
 p. IL SINDACO  
 L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA (EDILIZIA PRIVATA)  
 (Dr. Vincenzo PIETRINI)

Carpentieri - Roma

Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d6f

Si precisa che è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di abitabilità n. 167 del 22/09/1995 (richiesta prot. 47312/93):

## COMUNE DI ROMA - RIPARTIZIONE XV

N. 167

Codice 4843  
Rip. XV - Mod. 164

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Dott.ssa Simone CINTIO

Vista la domanda N. 47312/93 protocollo XV Ripartizione presentata da Sec. Coop. ERI n. 4 e r.l.

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visto lo Statuto del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnica sanitaria dell'edificio autorizzato con progetto N. 26853/75-47466/77 di tipo popolare della superficie mq. 644 Vol. M. 21800 sita in Via: Giuliani Invernizzi 75-89-95

Versato in c/c N. 37433000 L. 318.000 per Conc. Com. bolletta N. 406 Uff. Post. 1-4-95

### DICHIARA

abitabile ed occupabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appreso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano interrato	1 cantina privata, in comune con altre cooperative; 40 casette; 3 locali cantinieri; 3 locali N.V.																
terrazza																	6
I	Abitazioni							5							5	20	20
II	"							5						5	20	20	
III	"							5						5	20	20	
IV	"							5						5	20	20	
V	"							5						5	20	20	
VI	"							5						5	20	20	
VII	"							5						5	20	20	
VIII	"							5						5	20	20	
COOPERATIVA	locali lavatoio etc 3															3	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione: che le camere siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contegano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

### OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita

L'uso dei locali esclusivamente privato è subordinato al rilascio del N.O. dell'Ufficio Provinciale del Comando Prov. V.V. P.P. di Roma ed. Richiedersi a cura dell'interessato.

TASSA L. 6.094.800

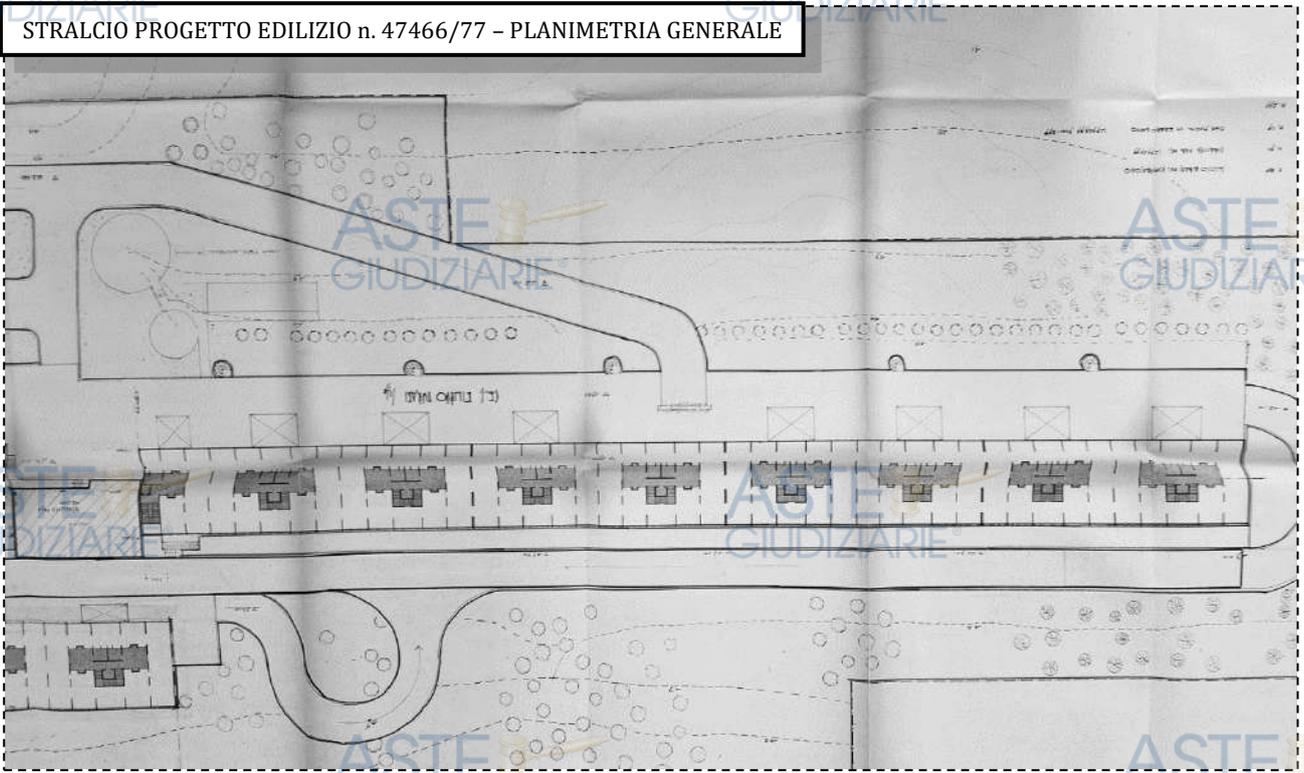
BOLLETTA 518306

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

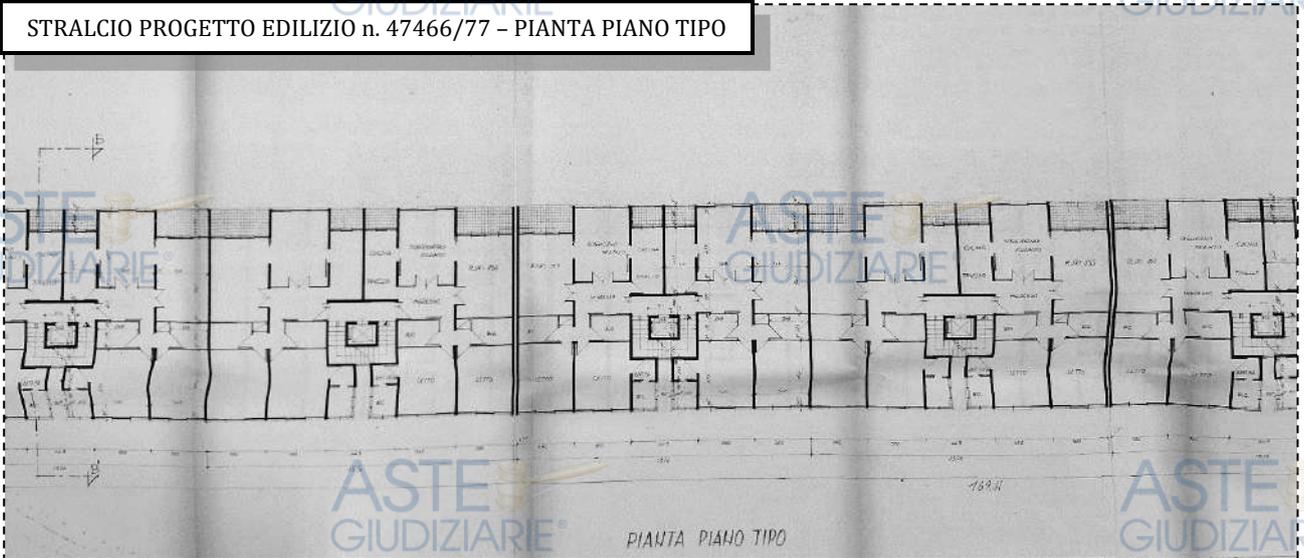
Roma, 22 SET. 1995

IL DIRIGENTE SUPERIORE REGGENTE  
DELLA RIPARTIZIONE XV

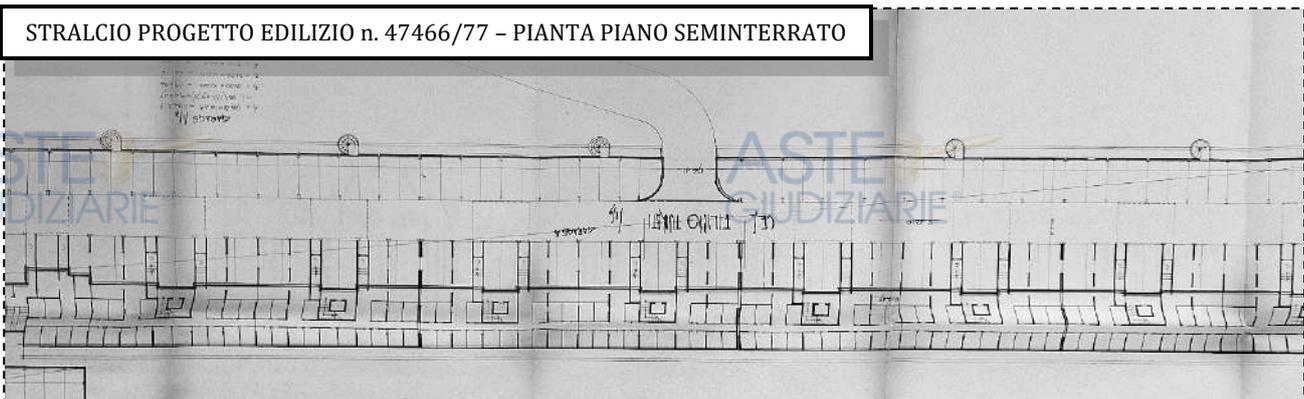
STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 47466/77 - PLANIMETRIA GENERALE



STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 47466/77 - PIANTA PIANO TIPO



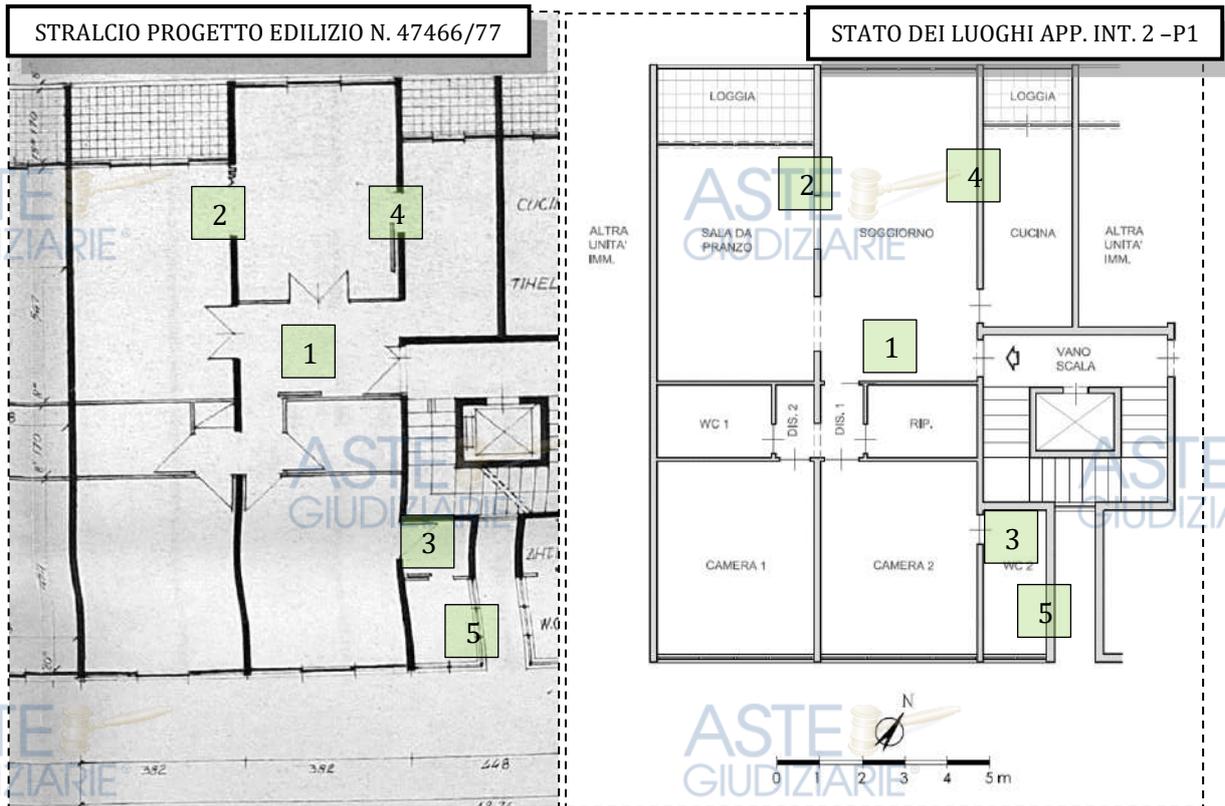
STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 47466/77 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO



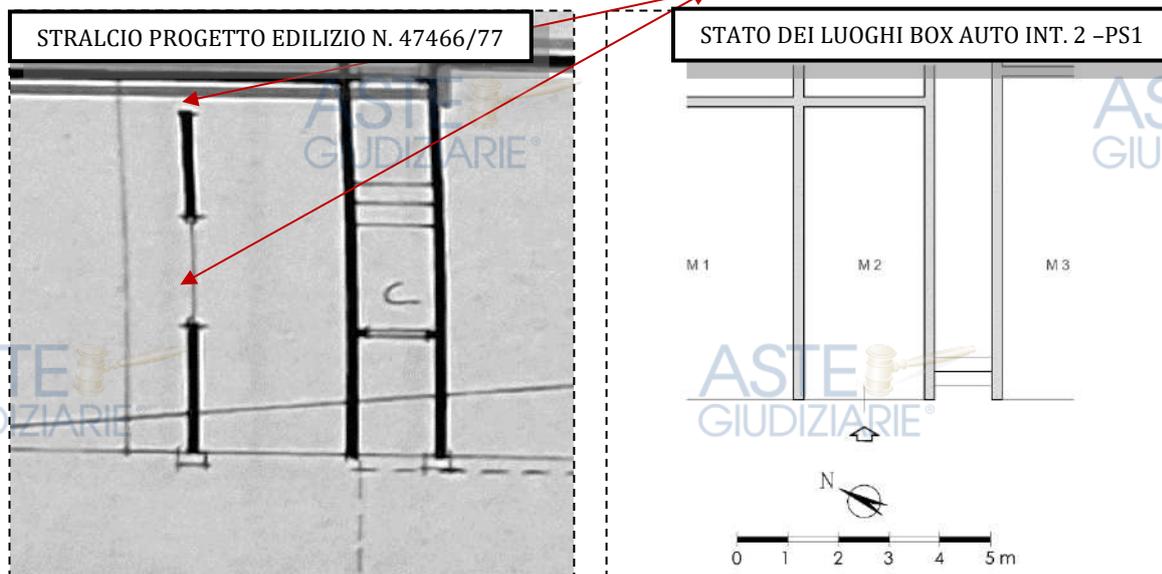
Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio n. 47466/77.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano: annessione dell'ingresso al soggiorno (1); chiusura della porta di accesso tra il soggiorno e la sala da pranzo (2); annessione dell'antibagno al bagno (3) chiusura della porta di accesso tra il soggiorno e la cucina (4);
- Assenza di finestre al bagno sul lato nord - est (5);



Il posto auto è stato trasformato in box auto realizzando nuove tamponature.



ILLEGITTIMA PERIMETRAZIONE CON PARTIZIONI MURARIE DELL'ORIGINARIO POSTO AUTO, TRASFORMANDO LO STESSO IN BOX AUTO

Per le suddette difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

**Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica (SCIA A SANATORIA) e catastale (DOCFA) dei beni - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.**

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Condominio denominato Cooperativa \*\*\*\*\*, Scala M, Via Giovanni Guareschi 95.

Di seguito si riporta il dettaglio dei millesimi relativi agli immobili oggetto di stima, e delle rispettive spese ordinarie e straordinarie:

**DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

**MILLESIMI**

COOPERATIVA \*\*\*\*\*  
SCALA M VIA GIOVANNI GUARESCHI 95

	TAB.A	TAB.B	TAB.C	TAB.D	TAB.E
Int.1	2.859	7.038	59.970	46.653	2.016
Int.2	2.859	7.038	59.970	46.653	2.016
Int.3	3.010	7.409	63.132	52.399	2.016
Int.4	3.010	7.409	63.132	52.399	2.016
Int.5	3.010	7.409	63.132	56.569	2.016
Int.6	3.010	7.409	63.132	56.569	2.016
Int.7	3.010	7.409	63.132	60.734	2.016
Int.8	3.010	7.409	63.132	60.734	2.016
Int.9	3.010	7.409	63.132	64.898	2.016
Int.10	3.010	7.409	63.132	64.898	2.016
Int.11	3.010	7.409	63.132	69.063	2.016
Int.12	3.010	7.409	63.132	69.063	2.016
Int.13	3.010	7.409	63.132	73.233	2.016
Int.14	3.010	7.409	63.132	73.233	2.016
Int.15	2.920	7.187	61.238	76.451	2.016
Int.16	2.920	7.187	61.238	76.451	2.016
	47.678	117.358	1000.000	1000.000	32.256

	TAB.A	TAB.B	TAB.C	TAB.D
P.M.1	0.180			
P.M.2	0.116			
P.M.3	0.116			
P.M.4	0.116			
P.M.5	0.116			
P.M.6	0.180			
P.M.7	0.116			
P.M.8	0.116			
P.M.9	0.116			
P.M.10	0.116			
P.M.11	0.116			
P.M.12	0.116			
P.M.13	0.116			
P.M.14	0.116			
P.M.15	0.116			
P.M.16	0.144			
	2.012			

TAB.A: Valore millesimale di proprietà generale  
 TAB.B: Valore millesimale di proprietà generale del fabbricato  
 TAB.C: Valore millesimale di proprietà generale della scala  
 TAB.D: Valore millesimale relativo alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della scala  
 TAB.E: Valore millesimale relativo alle spese di manutenzione delle attrezzature sportive

## DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

[REDACTED] debitrice delle seguenti quote condominiali:

Saldo rifacimento piano piloty € 123,17

3a rata 2022 € 136,00

3a rata 2023 € 136,00

4a rata 2023 € 136,00

5a rata 2023 € 136,00

6a rata 2023 € 136,00

1a rata 2024 € 136,00

2a rata 2024 € 136,00

3a rata 2024 € 136,00

Installazione impianto autoclave 1a rata € 216,37

Installazione impianto autoclave 2a rata € 216,37

Installazione impianto autoclave 3a rata € 108,19

Alla data 03.06.2024 risultano pendenze condominiali **corrispondenti ad € 1.752,10.**

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

**Proprietà superficaria** dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà superficaria sulle cose e parti comuni come per legge:

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.95, scala M, interno 2, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2.
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.95, scala M, interno 2M, piano S1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6.

La valutazione del lotto di vendita riguarda il solo **DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA**, in quanto le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato edificato su terreno che è proprietà del Comune di Roma che, con Convenzione Edilizia stipulata il 31.07.1978 (cfr allegato) a firma del notaio Maurizio Colaelli rep. n. 3783/612 tra il Comune di Roma, parte concedente e titolare dell'area, e il "Consorzio EDILIZIA [REDACTED] a responsabilità limitata". Con tale convenzione, veniva concesso il diritto di proprietà superficaria per 99 anni su aree comprese nel Piano di Zona n.38 - Laurentino.

In merito alla durata del diritto superficario, detta assegnazione del terreno, veniva regolata, come già detto, dall'ex articolo 35 della legge 865/1971 riportando la durata di 99 anni.

Il valore del diritto di superficie è disciplinato dall' Art. 952 - 956 del c.c. ed è "un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. Il diritto si origina anche quando il proprietario cede un fabbricato già costruito ma non il suolo."

Per rimuovere il **vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e di locazione** degli immobili è possibile procedere con la c.d. *affrancazione*, ossia al pagamento di un corrispettivo in denaro da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale.

I suddetti vincoli non influiscono sull'esecuzione forzata - in quanto vendita priva di intenti speculativi -, ma continueranno a sussistere una volta trasferiti i beni all'aggiudicatario del lotto di vendita, il quale avrà la possibilità di svincolare gli immobili staggiti dal prezzo massimo di cessione nonché dal canone massimo di locazione. Così come stabilito dall'art. 22 bis della legge 108/2021, *"il corrispettivo di affrancazione [...] non può superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati"* (nдр: come nel caso di specie).

Il proprietario dei beni per cui si vorrà richiedere l'affrancazione dai vincoli sopra descritti, dovrà presentare istanza presso la U.O Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica. Al termine dell'istruttoria effettuata dagli uffici, verrà comunicato al richiedente l'ammontare del corrispettivo di affrancazione da corrispondere a Roma Capitale, prima della stipula della convenzione, al fine di liberare l'immobile dal *vincolo massimo di cessione* e dal *canone massimo di locazione*.

La vasta produzione legislativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e l'articolazione delle norme che nel tempo si sono succedute rende particolarmente complessa l'istruttoria inerente il procedimento di approvazione della Tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione, nonché la verifica della conformità del metodo di calcolo utilizzato e dei dati indicati dal concessionario/cessionario. Tale verifica è espressione dell'obbligo di vigilanza e controllo che l'Amministrazione Capitolina deve garantire la conformità a quanto disciplinato dagli atti convenzionali e di preservare le finalità sociali degli interventi realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata, su aree oggetto di Piani di Zona ex lege 167/1962 e s.m.i.

Per questo, al fine di garantire l'applicazione corretta, univoca, trasparente della disciplina normativa, si è resa necessaria una complessa attività da parte dell'Amministrazione comunale che ha portato all'elaborazione e approvazione - con Determinazione Dirigenziale n. 440 del 27 marzo 2019 - delle Linee guida per l'univoca applicazione delle norme di riferimento vigenti in materia di determinazione del Corrispettivo Massimo di Cessione Alloggi, di cui all'art. 11 del Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni, allegato agli Schemi di Convenzione, approvati con Deliberazioni C.C. n. 173/2005 e n. 31/2007" e della relativa modulistica.

L'importo da corrispondere per l'acquisto dell'area viene calcolato in base ai valori di stima stabiliti nella Delibera di Assemblea Capitolina, cui viene sottratto quanto già corrisposto, alla stipula della convenzione di assegnazione delle aree, per l'acquisizione del "diritto di superficie", rivalutato secondo gli indici ISTAT.

Il vincolo del prezzo massimo costituisce un onere reale che segue l'immobile in tutti i suoi trasferimenti, sebbene lo stesso vada considerato, come già detto, esclusivamente nelle vendite tra privati (Cass. 1835/15).

**Con la Delibera di G.C. n.240 del 22.05.2013, relativa alla approvazione di un nuovo termine per l'applicazione delle agevolazioni, di cui alla deliberazione Assemblea Capitolina n.55/2011, per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree in diritto di superficie relative ai Piani di Zona del I e II P.E.E.P. è stata autorizzata la cessione delle aree del Piano di Zona Laurentino.**

**Con la Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell' A.C. n. 40 del 6.05.2016, sono stati approvati i criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo Massimo di Cessione e sono stati inoltre approvati i criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. per la cessione in proprietà delle aree e affrancazione dai vincoli, concedendo la possibilità di richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per la parte di loro spettanza, in vari Piani di Zona, tra cui il PdZ 38 Laurentino, in cui ricade il fabbricato in esame.**

L'entrata in vigore del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28.09.2020, n.151 "Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", non ha modificato la procedura di Calcolo della Trasformazione.

Il valore di un immobile in "diritto di superficie" è inferiore, sin dal primo acquisto, rispetto a quello di un immobile in piena proprietà con caratteristiche analoghe, poiché, al contrario di quest'ultimo, la sua "appetibilità" sul libero mercato diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della concessione del diritto di superficie.

Ai fini della determinazione del valore del diritto superficario occorre individuare preliminarmente l'ipotetico valore della piena proprietà dei beni oggetto di stima nel libero mercato.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del lotto di vendita si basa sul metodo comparativo. La scelta finale del valore unitario da adottare come base della stima tiene conto sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

### **VALORE DI RIFERIMENTO 1 (PIENA PROPRIETA'):**

Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Zona Z24 Fonte Ostiense – Colle Parnaso – (Municipio: IX – ex Municipio XII):

Z24 Fonte Ostiense - Colle Parnaso (Municipio: IX - ex Municipio XII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI	
Superficie in ha	478.57	Euro/mq	Euro/mq mese	
<b>Abitazioni censite:</b>				
Occupate	8474	Abitazioni - I fascia	2.600,00	8,80
Non occupate	1336	Abitazioni - II fascia	2.200,00	7,10
Totale	9810	Uffici	2.400,00	7,00
<b>Abitazioni occupate:</b>		Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	nq	nq
In proprietà	59.90%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	nq	nq
In locazione	36.10%	Locali - complessi attività terziarie industriali	nq	nq
Altro	4.00%	Locali - complessi attività turistiche	nq	nq
		Boxes e posti auto	1.100,00	5,50

### **VALORE DI RIFERIMENTO 2 (PIENA PROPRIETA'):**

Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/zona: Suburbana/FONTE OSTIENSE (VIALE IGNAZIO SILONE) – cod. Zona E13.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2850	L	7	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2550	L	6,8	10	L
Box	NORMALE	950	1350	L	5,8	8,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1000	L	4,8	7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	600	L	3	4,5	L

### **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:**

**€ 220.000**

Trilocale via Giovanni Guareschi, Fonte Ostiense, Roma

3 locali | 128 m² | 2 bagni | Ascensore

Balcone | Cantina

MESSAGGIO | VISITA

VETRINA 5/35



€ 199.000



Appartamento via Giovanni Guareschi, Fonte Ostiense, Roma

5 locali 130 m<sup>2</sup> 2 bagni Piano 6  
Ascensore Balcone Cantina

MESSAGGIO

VISITA



€ 249.000



Quadrilocale via giovanni Guareschi 113, Fonte Ostiense, Roma

4 locali 121 m<sup>2</sup> 2 bagni Piano 6  
Ascensore Balcone

MESSAGGIO

VISITA



**STIMA DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ**

Identificativo corpo	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale con cantina Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.95, scala M, interno 2, piano 1	123,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 307.500,00	100,00%	€ 307.500,00
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.95, scala M, interno 2, piano S1	15,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 18.750,00	100,00%	€ 18.750,00
				Valore di stima:	€ 326.250,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	100	%
Spese condominiali insolute	1.752	€

**Stima ipotetico valore della piena proprietà: € 288.610,00**



## STIMA DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE:

Dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con convenzione per diritto di superficie del 1983, il Comune di Roma ha concesso in favore della "Consorzio \*\*\*\*\*" a responsabilità limitata", il diritto di superficie per 99 anni sul Piano di Zona 38 - Laurentino.

**Durata residua di 53 anni** 99 anni - (2024 - 1978) = 99 - 46

Avendo stimato il valore della ipotetica piena proprietà del bene pari a € 288.610,00 abbiamo:

€ 288.610,00 x 0,99 = € 285.724,00

€ 240.391,80/99 = € 2.886,00

€ 2.886,00 x 53 = € 152.963,60 (prop. sup.)

(0,99 coefficiente di riduzione diritto di superficie);

(99 anni di durata originaria del diritto);

**Valore finale: € 153.000,00** (arrotondato per eccesso)

Il suddetto importo, stimato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto, è meramente presuntivo, rimanendo a carico e cura degli Uffici Comunali competenti la determinazione dell'effettivo importo del prezzo massimo di cessione.

L'aggiudicatario del lotto di vendita potrà effettuare l'affrancazione dai descritti vincoli, facendosi carico di tutte le spese e gli oneri, che saranno determinati dal Comune di Roma, quando verrà formalizzata la eventuale richiesta.

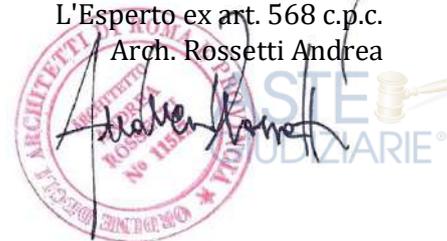
\*\*\*

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 14/06/2024  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossetti Andrea

### ALLEGATI:

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  ATTO DI PROVENIENZA.pdf
-  ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO.pdf
-  CONSERVATORIA.zip
-  CONVENIZIONE\_LAURENTINO 38.pdf
-  DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO.zip
-  FOTOGRAFIE.zip
-  LICENZA EDILIZIA 1977\_1108\_C.pdf
-  PROGETTO EDILIZIO.zip
-  RELAZIONEVERSIONE PRIVACY.pdf
-  VERBALE DI SOPRALLUOGO.pdf
-  VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI.zip



**LOTTO UNICO: PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DEI SEGUENTI IMMOBILI, COMPRESI TUTTI I DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SUPERFICIARIA SULLE COSE E PARTI COMUNI COME PER LEGGE:**

- **Proprietà superficiaria Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale con cantina** ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.95, scala M, interno 2, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2.
- **Proprietà superficiaria Bene N° 2 - Box auto** ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi N.95, scala M, interno 2, piano S1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio IX, zona Z.XXIV FONTE OSTIENSE – e precisamente in via Giovanni Guareschi n.95. La zona si trova a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare – fra via Cristoforo Colombo e via Laurentina – e comprende la riserva naturale Laurentino-Acqua Acetosa. La stessa confina con: a nord con la zona urbanistica 12A Eur; a nord-est con la zona urbanistica 12B Villaggio Giuliano; a est con la zona urbanistica 12E Cecchignola; a sud con la zona urbanistica 12H Vallerano-Castel di Leva; a ovest con la zona urbanistica 12C Torrino. L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite la Via Cristoforo Colombo e le linee bus 724, 779, 74, 72 e 73, che mettono in comunicazione la zona con la metropolitana linea B.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", Programma Integrato P6. Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli insediamenti Urbani". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta alcun vincolo.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato all'interno di un complesso edilizio ricadente nel Piano di Zona N°38 "LAURENTINO".

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia n.18/C rilasciata dal Comune di Roma il 29 aprile 1977, e successiva Variante n.1108/C del 15 dicembre 1977. Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio n. 47466/77.

Per le descritte difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica (SCIA A SANATORIA) e catastale (DOCFA) dei beni – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

La descritta situazione urbanistica e catastale dei beni pignorati è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore degli stessi.

**Prezzo base d'asta: € 153.000,00**



**LOTTO UNICO - (PROPRIETÀ SUPERFICIARIA)**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale con cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.95 , scala M, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento uso residenziale con cantina Censito al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2.	<b>Superficie commerciale</b>	123,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discreto stato manutentivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

Bene N° 2 - Box auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giovanni Guareschi n.95, scala M, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Box auto Censito al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 749, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie commerciale</b>	15,00 mq
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

