

SEZIONE EE.II.

**AGGIORNAMENTO PERIZIA 771/2021**  
del 30/05/2024

A sostituzione integrale della precedente Perizia

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare  
771/2021 del R.G.E.

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro

\*\*\*



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
DOCUMENTI E RICHIESTE .....	7
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità .....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Precisazioni .....	24
Lotto 2.....	25
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567 .....	26
Titolarità .....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali .....	27
Stato conservativo .....	27
Parti Comuni .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	27
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali .....	28
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	29



Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	31
<b>Lotto 4</b> .....	32
Completezza documentazione ex art. 567 .....	32
Titolarità .....	32
Confini.....	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali .....	33
Stato conservativo .....	33
Parti Comuni .....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	33
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	35
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	36
Vincoli od oneri condominiali .....	37
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	38
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	41
<b>Lotto 4</b> .....	42
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	44
<b>Lotto 1</b> .....	44
<b>Lotto 3</b> .....	44
<b>Lotto 4</b> .....	44
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 771/2021 del R.G.E.</b> .....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 3</b> .....	46
<b>Lotto 4</b> .....	46



All'udienza del 25/05/2022, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

**PREMESSA**

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T
- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 11, piano 6
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 11, piano T
- **Bene N° 6** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 38, interno 8, piano S2 (**Bene non visionato/visionabile**)
- **Bene N° 7** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 30, piano T
- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 40, piano T

---

**DESCRIZIONE**

---

I beni dal n.1 al n. 6 si collocano nel quadrante nord della città all'interno del GRA, nel Municipio III, nel quartiere Serpentara. L'edificio in cui si trovano i beni si colloca in una porzione del quartiere delimitata ad ovest dalla Ferrovia Firenze-Roma, l'area Roma Smistamento ed il Parco della Torricella, a nord via Virgilio Talli, ad est si trova il Viadotto Giovanni Gronchi ed a sud si trova l'Università Pontifica Salesiana. L'area è a carattere residenziale ma dotata di servizi; sono presenti infrastrutture della mobilità pubblica, in particolare è presente il servizio di superficie (linea 88) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 50m. La linea della fermata della metropolitana più vicina è Jonio della linea A che si trova a circa 2,3 km; il centro commerciale più vicino è la Galleria Commerciale Porta di Roma che si trova a circa 2,6 km. Il servizio sanitario più vicino si trova a circa 5,5 km ed è GVM Tiberia Hospital.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1.  
Il bene si compone di uno spazio d'ingresso, zona giorno, due camere da letto, spazio distributivo, un servizio, un balcone chiuso su tre lati ed un balconcino posto sul



fronte principale non vivibile. Si può accedere dal servizio (attuale camera), tramite una grata su una terrazza condominiale.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

Il locale ad uso cantina si trova a piano terra dell'edificio ed è costituito da un unico ambiente.

- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1  
Il locale ad uso autorimessa identificato come box n.12 è localizzato al piano interrato e si compone di un unico ambiente.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 11, piano 6

L'appartamento localizzato a piano 6 interno 11 è costituito da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, distributivo, due servizi e due balconi.

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 11, piano T

La cantina è costituita da un unico ambiente, identificata al n. 11.

- **Bene N° 6** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 38, interno 8, piano S2  
Il posto auto non è stato individuato, quindi non è stato possibile effettuare l'accesso.

I beni n.7 e n.8 si collocano nel quadrante nord-ovest della città entro il GRA nel Municipio XV nel quartiere Della Vittoria-Acquatraversa. Il bene è inquadrato fra le infrastrutture definite da viale Cortina d'Ampezzo ad ovest, via della Camilluccia ad est e a sud dalla Galleria Giovanni XXIII. L'area è servita da mezzi di superficie della linea Atac (linea 446) di cui la fermata più vicina si trova a 130m circa; la fermata della ferrovia più vicina è Monte Mario (treno regionale) a circa 2,7 km. I servizi ospedalieri più vicini sono il Policlinico Universitario Agostino Gemelli a circa 4,1 km e l'Ospedale San Filippo Neri a circa 3,8 km.

- **Bene N° 7** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 30, piano  
Il bene è costituito da un box auto identificato al n. 30 e definito da un unico ambiente.

- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 40, piano T  
Il bene è costituito da un box identificato al n.40, definito da un unico ambiente.



Per la redazione della perizia sono stati richiesti i seguenti documenti:

1. In data 05/10/2022 è stato richiesto l'atto d'acquisto n.50817 del 02/12/2008;
  - a. In data 13/10/2022 è stato inviato il documento richiesto.
2. In data 17/10/2022 è stato richiesto l'atto d'acquisto n. 48532 del 27/12/2007 presso l'archivio notarile di Roma (progressivo n. 1662519);
  - a. In data 03/11/2022 è stato reperito il documento richiesto.
3. In data 21/10/2022 è stato richiesto il Fascicolo di Condono 0/52669/0 tramite il portale Sipre del Comune di Roma;
  - a. In data 28/10/2022 sono stati inviati i seguenti documenti:
    - i. Relazione descrittiva
    - ii. Copie versamenti
    - iii. Documentazione fotografica
    - iv. Concessione edilizia
    - v. Domanda di condono L. 724/94
    - vi. Elaborato grafico
    - vii. Atto notorio epoca abuso
4. In data 03/11/2022 è stato richiesto presso l'Archivio Ufficio Tecnico del Municipio XV l'accesso agli atti relativo alle autorizzazioni ed ai titoli abilitativi in riferimento ai beni localizzati in via della Mendola 179/B (box n. 30 e n.40)
  - a. Prot. CU/2022/0103969
  - b. Risposta prot. CH n. 105521 del 09/11/2022 con esito negativo
5. In data 09/11/2022 è stato richiesto presso l'Archivio Ufficio Tecnico del Municipio XV l'accesso agli atti relativo alle autorizzazioni ed ai titoli abilitativi in riferimento ai beni localizzati in via della Mendola 179/B (box n. 30 e n.40)
  - a. Prot. CU/2022/0105682
  - b. Risposta prot. CH n. 105 885 del 10/11/2022
6. In data 24/11/2022 è stato richiesto il Fascicolo Progettuale riferito a quanto segue:

*“Quanto in oggetto è stato edificato in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 27/09/1989 n. 1356/c e successiva concessione in variante in data 31/5/1990 n. 738/c, successivamente volturata in data 28/3/1991 n. 245/c. [...] Realizzato in virtù di Convenzione a rogito Notaio Anna Barachini di Roma in data 25/10/1990 rep.n. 2931/717, registrato a Roma il 29/10/1990 al n. 53737/1B e trascritta a Roma 1 il 7/11/1990 al n. 51410 di formalità, innanzi citato, con cui il Comune di Roma, in forza dell'art. 9, comma quarto, della suddetta Legge 122/1989, ha concesso alla società \*\*\* dante causa della parte venditrice, la proprietà superficaria del sottosuolo per la realizzazione di parcheggi, all'epoca riportato nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 258 p.lle 542 (ex 440/a)- 543 (ex 440/b) - 544 (ex 440/c) e 546 (ex 441/b).*



- a. Protocollo 201025 del 24/11/2022
- b. In data 20/12/2022 sono stati visionati presso l'Archivio Dipartimentale i documenti relativi al Fascicolo Progettuale 59201/1992 (sono in atti anche i fascicoli progettuali n. 16375/1989 e n. 73435/1989) ed è stata effettuata una richiesta per l'invio dei documenti pertinenti agli immobili in oggetto
- c. In data 18/01/2023 sono stati inviati i seguenti documenti:
  - i. Tavole di progetto complesso edilizio sito in Roma località Serpentare via Pian di Sco' - via Zerdiani
  - ii. Atti presenti in fascicolo e visibili nell'allegato 14 e 15

7. In data 24/11/2022 è stato richiesto presso l'Archivio Ufficio Tecnico del Municipio III l'accesso agli atti relativo alle autorizzazioni ed ai titoli abilitativi in riferimento ai beni localizzati in via Pian di Sco' 66/A e via Gaetano Zirardini 40
  - a. Prot. CD/152367/2022 - Rep. 14448
  - b. In data 05/11/2022 è stata inviata risposta dal Municipio III con esito negativo.
8. In data 05/12/2022 è stato richiesto il Fascicolo Progettuale riferito a quanto segue:

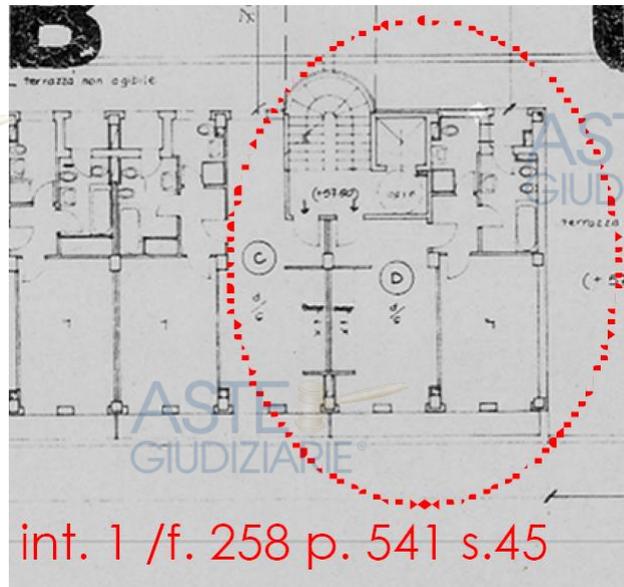
*"La costruzione del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è avvenuta in forza di regolare concessione edilizia rilasciata dal Commissario ad Acta del Comune di Roma in data 27/09/2000 prot. n. 11344 e successiva variante del 02/10/2002 n. 1138/C prot. n. 57057."*

- a. Protocollo 207761 del 05/12/2022
- b. In data 03/01/2023 sono stati visionati presso l'Archivio Dipartimentale i documenti relativi al Fascicolo Progettuale 57057/2000 ed è stata effettuata una richiesta per l'invio dei documenti pertinenti agli immobili in oggetto
- c. In data 18/01/2023 sono stati inviati i seguenti documenti:
  - i. Tavole di progetto di variante art. 15 L. 47/85 via della Mendola località Acqua Traversa zona Convenzionata con. tar prot. 11344 del 27/09/2000
  - ii. Atti presenti in fascicolo e visibili nell'allegato 16 e 17



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1



- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T



- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

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

## TITOLARITÀ

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

\*\*\*

## CONFINI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

L'appartamento confina con corpo scala e vano ascensore, appartamento int.2, distacco su fabbricato E, distacco su fabbricato B e distacco su via Pian di Sco'.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

La cantina confina con corridoio di pertinenza condominiale per condurre alle altre cantine, negozio al n.c. 58 e vano scala.

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Il locale autorimessa confina con spazio comune di transito e manovra, box n. 11, box n.13 e negozio n.1.

## CONSISTENZA

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, int.1, p. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	67,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,00 mq</b>		

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,40 mq</b>		

\*

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,80 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1992 al 26/05/2003	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 258, Part. 541, Sub. 45, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Piano 1
Dal 26/05/2003 al 16/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 258, Part. 541, Sub. 45, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 488,05 Piano 1
Dal 16/07/2004 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 258, Part. 541, Sub. 45, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 488,05 Piano 1

Dal 09/11/2015	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 258, Part. 541, Sub. 45, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 488,05 Piano 1
----------------	-----	---

**Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1992 al 09/11/2015	***	Catasto <b>Fabbricati</b> g. 258, Part. 541, Sub. 105, Zc. 6 Categoria C2 l.5, Cons. 5 Rendita € 10,85 Piano T
Dal 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> g. 258, Part. 541, Sub. 105, Zc. 6 Categoria C2 l.5, Cons. 5 Superficie catastale 7 mq Rendita € 10,85 Piano T

**Bene N° 3 - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1992 al 09/11/2015	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 258, Part. 541, Sub. 226, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 35 Rendita € 164,49 Piano S1
Dal 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 258, Part. 541, Sub. 226, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 35 Superficie catastale 35 mq Rendita € 164,49 Piano S1

**DATI CATASTALI**

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	258	541	45	6	A2	5	3,5	69 mq	488,05 €	1

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare:

- è stata realizzata una parete in prossimità dell'ingresso andando a separare la zona di accesso dalla zona giorno;
- nella zona notte è stata realizzata una tramezzatura atta ad aumentare la superficie di uno dei due locali destinati a servizio (contestualmente è stata demolita la parete precedentemente divideva i due ambienti);
- le finestre adiacenti al balcone risultano difformi, quella sul fronte principale risulta chiusa mentre risulta realizzata una nuova apertura verso il balcone stesso;
- il servizio con dimensione maggiore è stato convertito a stanza da letto (la finestra che conduce al balcone risulta spostata rispetto alla planimetria catastale).

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una Cila in sanatoria e successiva presentazione di Docfa presso gli uffici competenti, il costo per tale pratica è pari ad euro 2.500,00.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	258	541	105	6	C2	5	5	7 mq	10,85 €	T

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare la presenza di alcune difformità rispetto alla planimetria catastale:

- la superficie interna è maggiore rispetto a quella indicata in planimetria ed in particolare include la porzione inferiore del corpo scala che occupa parte del volume interno dell'ambiente.

Le difformità non sono sanabili e pertanto sarà necessario ripristinare i locali mediante la realizzazione di una parete, con un costo stimabile di circa 2.000,00 euro.

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	258	541	226	6	C6	13	35	35 mq	164,49 €	S1

### **Corrispondenza catastale**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

Il bene si presenta in buono stato conservativo, sono presenti tracce di infiltrazioni e distacchi in particolare nella zona giorno in prossimità dell'infisso in adiacenza al pavimento.

Altri fenomeni infiltrativi e distacchi sono presenti nello spazio distributivo in prossimità del servizio.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

Le porzioni condominiali costituiscono le parti comuni.

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Le parti comuni sono costituite dallo spazio di transito e manovra.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

L'edificio di cui fa parte l'appartamento si costituisce di una struttura in c.a. e solai latero cementizi. L'edificio è dotato di tetto piano, le porzioni basamentali sono occupate da servizi commerciali mentre le porzioni superiori da residenze. I fronti sono caratterizzati da piastrelle in cotto di colore chiaro in posa dritta orizzontale alternati al di sotto delle finestre da piastrelle più scure in posa dritta verticale. Sono presenti corpi scala individuati da elementi vetrati e le balaustre dei balconi sono in metallo di colorazione rossa.

Internamente l'appartamento, localizzato a piano 1 è raggiungibile per mezzo di scala interna rivestita in marmo, è caratterizzato da un'altezza interna di 2,70m (ingresso 2,58m), le pareti sono intonacate e rifinite con pittura di colore chiaro, i pavimenti sono in laminato, ad eccezione del bagno in cui sono presenti piastrelle in gres di colore grigio posizionati anche su parte dello sviluppo verticale delle pareti. Sono presenti piastrelle quadrate nella zona giorno nella porzione dell'angolo cottura. Gli infissi interni sono in legno, analogamente agli infissi esterni oscurati con tapparelle in pvc, l'appartamento è dotato di portoncino blindato. Sono presenti diverse porzioni in vetrocemento; sono presenti inferriate metalliche di colore bianco. Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti. Il riscaldamento è autonomo.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

L'edificio di cui fa parte la cantina si costituisce di una struttura in c.a. e solai latero cementizi. L'edificio è dotato di tetto piano, le porzioni basamentali sono occupate da servizi commerciali mentre le porzioni superiori da residenze. I fronti sono caratterizzati da

piastrelle in cotto di colore chiaro in posa dritta orizzontale alternati al di sotto delle finestre da piastrelle più scure in posa dritta verticale. Sono presenti corpi scala individuati da elementi vetrati e le balaustre dei balconi sono in metallo di colorazione rossa.

Internamente il locale cantina, localizzato a piano T, è caratterizzato da un'altezza interna di 3,10m, le pareti con mattoni in cemento a vista con pittura bianca, i pavimenti sono in cemento e la porta d'ingresso è in alluminio. Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

L'edificio di cui fa parte il box auto si costituisce di una struttura in c.a. e solai latero cementizi. L'edificio è dotato di tetto piano, le porzioni basamentali sono occupate da servizi commerciali mentre le porzioni superiori da residenze. I fronti sono caratterizzati da piastrelle in cotto di colore chiaro in posa dritta orizzontale alternati al di sotto delle finestre da piastrelle più scure in posa dritta verticale. Sono presenti corpi scala individuati da elementi vetrati e le balaustre dei balconi sono in metallo di colorazione rossa.

Internamente il box n.12, localizzato a piano S1 e raggiungibile per mezzo del cancello carrabile localizzato in via Gaetano Zirardini 40, è caratterizzato da un'altezza interna di 2,80m, le pareti sono con mattoni in cemento con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in cemento per locali uso autorimessa e garage; vi si accede per mezzo di una bascula in metallo.

All'interno dell'ambiente è stata rilevata la presenza del passaggio di tubi di scarico condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

L'immobile è libero.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

L'immobile è libero.

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Il bene risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 1 agosto 2019, nella durata di anni 9, con scadenza il 31/07/2028 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 08/08/2019, 728 serie 3 T e pertanto opponibile alla procedura.

**Su provvedimento del Giudice sono stati valutati i canoni di locazione, determinando la viltà** (allegato aggiuntivo del 30/05/2024 "Canone locativo, Canone vile").

## PROVENIENZE VENTENNALI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/11/1992 ***		Costituzione

al 22/11/2002

\*\*\*

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	18/11/1992		
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/11/2002  
al 02/12/2008

\*\*\*

<b>Decreto di trasferimento disposizioni delle autorità</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	22/11/2002	274	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PI	31/12/2008	106563.1/2008	
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/12/2008  
al 02/12/2008

\*\*\*

<b>Compravendita</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Laurora Giacomo	02/12/2008	50816	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/12/2008

\*\*\*

<b>Compravendita</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Laurora Giacomo	02/12/2008	50817	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1992 al 22/11/2002	***	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/11/2002 al 02/12/2008		Decreto di trasferimento immobili a società di cartolarizzazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	22/11/2002			274	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
				106563.1/2008	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2008 al 02/12/2008	***			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Laurora Giacomo	02/12/2008	50816	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/12/2008 \*\*\*

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Laurora Giacomo	02/12/2008	50817	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1992 al 22/11/2002	***	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/11/2002 al 02/12/2008	***	Decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	22/11/2002			274	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
				106563.1/2008	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2008 al 02/12/2008	***			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Laurora Giacomo	02/12/2008	50816	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Laurora Giacomo	02/12/2008	50817	
Dal 02/12/2008	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, int. 1, p. 1

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

1. TRASCRIZIONE del 30/12/2008 - Registro Particolare 105747 Registro Generale 171312 Pubblico ufficiale LAURORA GIACOMO Repertorio 50816/18999 del 02/12/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 30/12/2008 - Registro Particolare 105748 Registro Generale 171313 Pubblico ufficiale LAURORA GIACOMO Repertorio 50817/19000 del 02/12/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 31/12/2008 - Registro Particolare 106563 Registro Generale 172653 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE Repertorio 274/2002 del 22/11/2002 ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE
4. ISCRIZIONE del 25/03/2011 - Registro Particolare 6361 Registro Generale 31102 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 25495/17931 del 22/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
5. ISCRIZIONE del 20/03/2012 - Registro Particolare 3730 Registro Generale 29180 Pubblico ufficiale NOBILI MARCELLO ORO Repertorio 22999/5928 del 13/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECARIA

6. ISCRIZIONE del 17/06/2013 - Registro Particolare 8298 Registro Generale 60068 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4378 del 06/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 6717 Registro Generale 36051 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 71218 del 14/01/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 12/10/2017 - Registro Particolare 21370 Registro Generale 117982 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 856/10817 del 11/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
9. TRASCRIZIONE del 23/07/2021 - Registro Particolare 69390 Registro Generale 99657 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 15938 del 15/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### NORMATIVA URBANISTICA

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

I beni sono parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, normato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 44-45-48.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Gli immobili risultano regolari per la legge 47/85;

- La costruzione non è antecedente al 1967;
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici;
- Nel fascicolo urbanistico non era presente il certificato di agibilità.

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

Lo stato dei luoghi non risulta conforme al progetto licenziato.

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare alcune difformità , in particolare:

- è stata realizzata una parete in prossimità dell'ingresso andando a separare la zona di accesso dalla zona giorno;
- nella zona notte è stata realizzata una tramezzatura atta ad aumentare la superficie di uno dei due locali destinati a servizio (contestualmente è stata demolita la parete che precedentemente divideva i due ambienti);
- le finestre adiacenti al balcone risultano difformi, quella sul fronte principale risulta chiusa mentre risulta realizzata una nuova apertura verso il balcone stesso;
- il servizio con dimensione maggiore è stato convertito a stanza da letto (la finestra che conduce al balcone risulta spostata rispetto alla planimetria catastale).

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una Cila in sanatoria e successiva presentazione di Docfa presso gli uffici competenti, il costo per tale pratica è pari ad euro 2.500,00.

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

Lo stato dei luoghi non risulta conforme al progetto licenziato.

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare alcune difformità, in particolare:

- la superficie interna è maggiore rispetto a quella indicata in planimetria ed in particolare include la porzione inferiore del corpo scala che occupa parte del volume interno dell'ambiente.

Le difformità non sono sanabili e pertanto sarà necessario il ripristino dei locali mediante la realizzazione di una parete, con un costo di circa 2.000,00 euro.

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto licenziato.

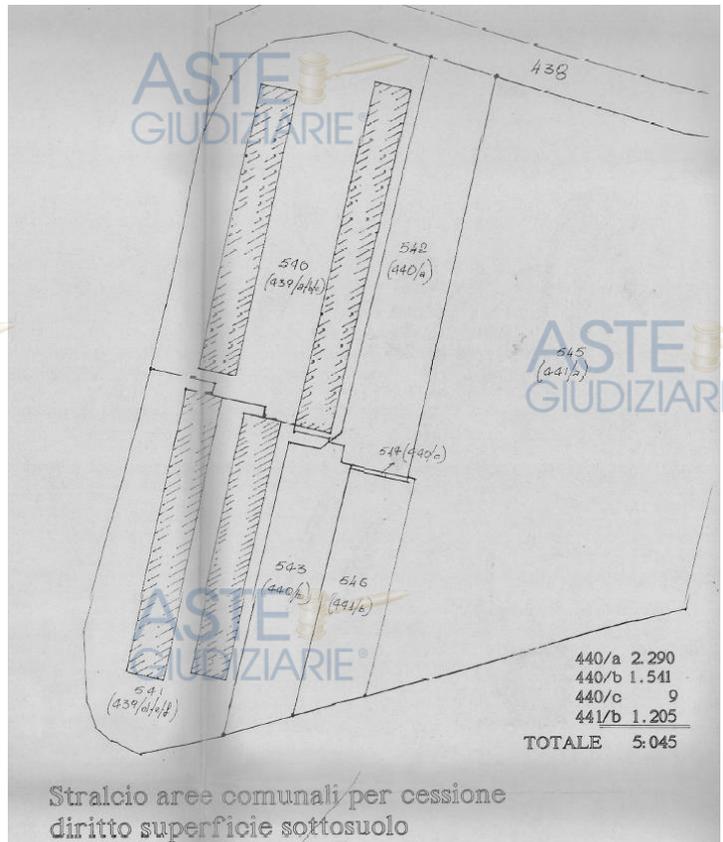
Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- *Da atto di fusione rep. 3244 raccolta n. 786 del 27/12/1990*
  - o Il complesso immobiliare ubicato nel Comune di Roma tra via Zirardini e via Pian di Scò è costituito da 5 edifici denominati A-B-C-D-E; sono stati edificati con **progetto n. 16375/89** e **concessione n. 1356/C** del 27/09/1989, successiva **variante con progetto n. 73435/89** e **concessione n. 738/C** del 31/05/1990.
  - o L'area su cui insiste il complesso immobiliare è censita nel NCT foglio 258 part. 540-541 dalla superficie totale di mq 10220 dove sono ubicati gli edifici mentre alle particelle 542-543-544-546 della superficie totale di mq 5038 in data 25/10/1990 con atto rep. 2931 è stata stipulata la **Convenzione con il Comune di Roma** per il Diritto di superficie del sottosuolo per costruzione parcheggi ad uso privato.
- *Da certificato Comune di Roma - Ripartizione XV del 19/02/1990*
  - o L'immobile sito in località Serpentara, distinto in catasto al foglio 258 con part. 439-440-441, ricade parte in zona D (completamento), parte in zona M/3 (attrezzature di servizi pubblici di quartiere) e parte in sede stradale. La maggior parte dell'immobile ricade nel perimetro della convenzione in località via Cocco Ortu con l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni stipulata in data 26/07/1988 rep. 398 racc. n. 120. La restante minor parte ricade fuori perimetro della Convenzione.
- *Da Rapporto XV Ripartizione - Progetto per nuova costruzione 29/03/1989*
  - o "Visto il rapporto d'ufficio, visti gli elaborati presentati, visti gli elaborati di convenzione e le norme tecniche di attuazione dello stesso, constatato che il progetto è in contrasto con le previsioni planovolumetriche e di destinazione d'uso previste nella tav. H e I bis della convenzione, si esprime parere contrario". La C.P. prende atto della precisazione resa dall'Ufficio e con le motivazioni enunciate, conferma il parere contrario espresso nella seduta del 01/03/1989.

– **Convenzione per la concessione** a favore della società \*\*\* **del diritto di superficie del sottosuolo** dell'area di proprietà comunale destinata a zona M3 – servizi pubblici di quartiere – sita nel comprensorio convenzionato in località Serpentara, per la realizzazione di un parcheggio privato a servizio delle superfici residenziali – **rep. 2391 racc. n. 717** del 25/10/1990 (pag. 39 allegato 14)

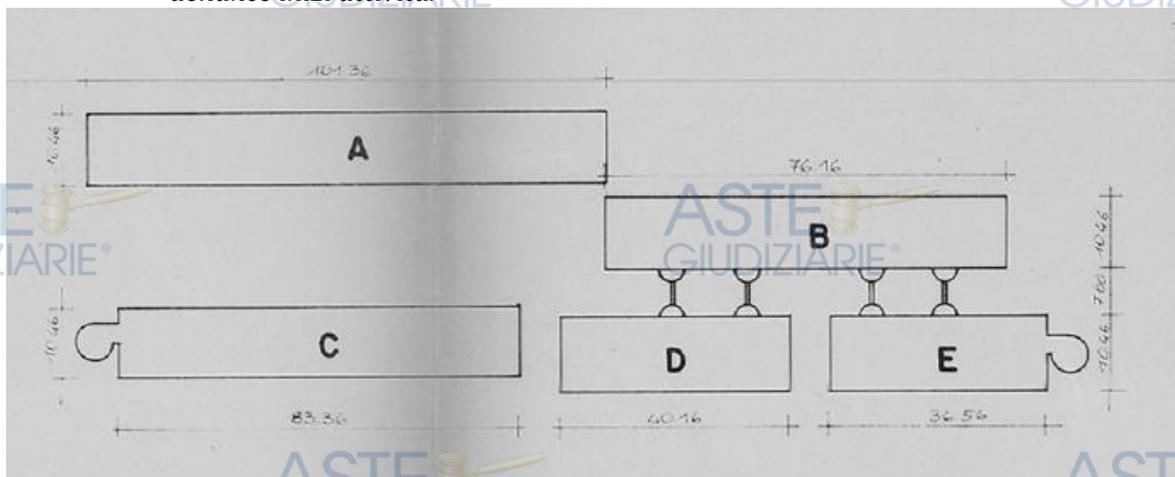
- Con atto del 26/07/1988 rep. 651 è stata stipulata una Convenzione con il Comune di Roma per l'urbanizzazione delle aree in zona D-M3 viabilità di PRG site in località Serpentara di proprietà I.N.A.;
- Le aree al foglio 258 part. 440-441 sono pervenute al Comune di Roma per cessione senza corrispettivo da parte dell'I.N.A. con atto del 04/03/1987 rep. gen. N. 38793;
- Con atto del 14/11/1989 rep. 1769 è stata disposta l'accettazione di Cessione gratuita a favore del Comune di Roma delle aree sopra cedute;
- In forza dell'art. 9 comma 4 titolo III della L. 122 del 24/03/1989 è prevista la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse;
- La società \*\*\* ha chiesto la Concessione del diritto di superficie del sottosuolo anzidetta distinta al foglio 258 part. 542 ex 440, 543 ex. 440/b, 544 ex 440/c, 546 ex 441/b per una superficie complessiva di 5038 mq, per insediarvi un parcheggio privato a servizio delle superfici residenziali e non di cui alla sopracitata Convenzione.

- L'area oggetto di Convenzione di proprietà del Comune di Roma confina con proprietà Comune di Roma e via Zirardini, si sviluppa per 5038,00 mq e comprende le particelle frazionate n. 542, 543, 544 e 546. Il parcheggio verrà realizzato in conformità al progetto di massima e con destinazione d'uso e quantità previsti dalla vigente legislazione.
- Il diritto a favore del Concessionario ha durata 90 anni, potrà essere rinnovato per pari durata ad istanza del Concessionario presentata almeno un anno prima della scadenza.
- All'art. 8 è esplicitato che *"I parcheggi realizzati ai sensi della presente Convenzione non potranno essere ceduti separatamente dalle singole unità immobiliari [...] alle quali saranno, rispettivamente, legati da vincoli pertinenziali secondo le decisioni e determinazioni del Concessionario nei limiti della legge, che saranno comunicate all'Amministrazione al termine dei lavori"*.



– Atto d'obbligo rep. 4992 racc. n. 1082 del 28/02/1992 – Notaio A. Barachini

- Premesso che il terreno censito al foglio 258 part. 439 era stato acquisito \*\*\* in forza di atto rep. 787 del 05/12/1988,
- Premesso che la \*\*\* l." con atto rep. 2931 del 25/10/1990 ha stipulato col Comune di Roma una convenzione per la concessione a favore della detta società del diritto di superficie del sottosuolo dell'area di proprietà comunale destinata a zona M3 per la realizzazione di parcheggio a servizio delle superfici residenziali,
- Premesso che è stato presentato il 04/04/1991 al prot. n. 21179 un progetto di variante per la costruzione di un edificio sul terreno sopra citato e parcheggi interrati con diritto di superficie e che il progetto è stato approvato dal Comune di Roma in data 03/12/1991 subordinato il rilascio della concessione alla presentazione di un atto mediante il quale:
  - La \*\*\* si obbliga a mantenere permanentemente una superficie di 9836,96 mq a parcheggio al servizio del complesso edilizio e di una superficie di mq 3874,94 a parcheggio di uso pubblico assumendone cura e spese ordinarie e manutenzione straordinaria, di porre a dimora 180 alberi di altezza non inferiore a 4m.
  - Si impegna a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero complesso edilizio.
- In data 28/03/1991 è stata rilasciata **concessione in voltura n. 245/C** prot. 1752/91 e in data 11/04/1992 è stata rilasciata **concessione in variante n. 168/C** prot. 21179/91.
- Al 16/09/1992 le opere relative al completamento del parcheggio interrato con diritto di superficie non risultano ultimate. In particolare manca il completamento della seconda trincea di parcheggi pubblico e privato da edificarsi su terreno avuto in concessione dal Comune di Roma e riferito alle porzioni: PT (+53,90) destinato a parcheggio pubblico e PS1 (+50,10) e PS2 (+47,50) destinati a parcheggi privati a servizio delle residenze riferiti alla porzione dell'esistente fabbricato B.
- Dall'atto di acquisto repertorio n. 50817 raccolta n. 19000:
  - *“Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia: - quanto in oggetto è stato edificato in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 27/09/1989 n. 1356/c e successiva concessione in variante in data 31/5/1990 n. 738/c, successivamente volturata in data 28/3/1991 n. 245/c; - che relativamente ai beni oggetto del presente atto è stata rilasciata dal Comune di Roma in data 7/7/2003 n.301563, prot.n. 0000052669, la concessione in sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 28 febbraio 1985, n.47; - che non vi sono, nell'unità in oggetto, ulteriori difformità dall'originale progetto, che richiedessero domanda di condono edilizio o autorizzazioni e denunce inizi attività.”*



- Dalla domanda di condono (allegato 8) si evince la non realizzazione dei setti di collegamento fra i corpi di fabbrica indicati nella planimetria posta superiormente. Si riporta stralcio della perizia tecnica:

L'abuso riguardava l'omessa realizzazione di quattro setti in c.a. di collegamento tra i fabbricati posti in Via Pian di sco realizzati con concessioni edilizie n° 1356/C - 738/C - 245/C rispettivamente del 27 Settembre 1989 - 31 Maggio 1990 e 28 Marzo 1991.

Nella richiesta di concessione in sanatoria è stata indicata la tipologia 4 " Opere realizzate in difformità della licenza edilizia che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito.

Detti setti costituiti da calcestruzzo armato erano indicati in progetto con uno spessore di 0,35 cm. con altezza da cielo a terra del fabbricato.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

I beni sono parte del Condominio - via Pian di Scò 54-68/B, di cui presente Regolamento di condominio (Allegato 15), dal riepilogo scadenze rate inviato dall'Amministratore di Condominio per gli interni 1 e 12 è possibile individuare i pagamenti insoluti che si stima siano almeno 6.566,18 €.

I millesimi di proprietà sono evidenziati in giallo nell'allegato 15. Le spese condominiali bimestrali ammontano al massimo a 200,00€.

### PRECISAZIONI

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

**Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

**Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1

Dal regolamento di condominio di cui si riporta l'articolo interessato n.27 è possibile evincere l'impossibilità di scorporare nella vendita il box auto dall'unità immobiliare:

#### ART. 27 PARCHEGGI

Non è consentito l'uso del cortile e dell'area verde condominiale quale parcheggio. In caso di alienazione delle proprietà immobiliari, il condomino cedente non può riservarsi l'uso del parcheggio comune condominiale né cedere separatamente l'area parcheggio e il box di pertinenza rispetto alla cessione dell'unità immobiliare.

L'eventuale uso a parcheggio di aree e siti comuni è stabilito dall'assemblea. Per eventuali controversie ciascun condomino può attivare la procedura di conciliazione di cui al precedente articolo 22.



Il lotto n.2 formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 11, piano 6
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 11, piano T
- **Bene N° 6** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 38, interno 8, piano S2

viene descritto nella "Relazione - Lotto 2" poiché, non essendo stato possibile accedere ed individuare il bene n.6 - Box auto interno 8, non è possibile stabilire un valore di stima dell'intero lotto.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 30, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

**CONFINI**

Il bene confina con spazio di manovra e due box identificati al n. 29 e 31.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/2003 al 16/05/2003	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 1518, Sub. 57, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 Rendita € 156,18 Piano T
Dal 16/05/2003 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 1518, Sub. 57, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 Rendita € 156,18 Piano T

Dal 09/11/2015

\*\*\*

Catasto Fabbricati  
Fg. 224, Part. 1518, Sub. 57, Zc. 4  
Categoria C6  
Cl.8, Cons. 16  
Superficie catastale 16 mq  
Rendita € 156,18  
Piano T

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	1518	57	4	C6	8	16	16 mq	156,18 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo ad eccezione della presenza di una macchia dovuta ad un'infiltrazione osservabile all'interno dell'allegato 2 - allegato fotografico.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalle aree funzionali al transito e al raggiungimento del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il box auto si costituisce di una struttura in c.a. e solai latero cementizi. L'edificio è dotato di tetto piano, le porzioni basamentali sono occupate da box mentre le porzioni superiori da residenze. I fronti sono caratterizzati da cortina e ricorsi intonacati e rifiniti con pittura di colore bianco. Il corpo scala è individuata da cortina ed una vetrata centrale.

Internamente il box n.30, localizzato a piano T e raggiungibile per mezzo del cancello carrabile localizzato in via della Mendola 179, è caratterizzato da un'altezza interna di 2,80m, le pareti sono con mattoni in cemento con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in cemento per locali uso autorimessa e garage; vi si accede per mezzo di una bascula in metallo rifinita con pittura di colorazione gialla.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi, in forza di contratto di locazione non opponibile registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 20 ottobre 2022, dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2003 al 17/01/2005	***	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/01/2005 al 27/12/2007	***	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Silvestro Paolo	17/01/2005			76381	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2007	***			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Brunelli Marcello	27/12/2007	48532	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



1. TRASCRIZIONE del 25/09/2003 - Registro Particolare 53506 Registro Generale 81131 Pubblico ufficiale RICCIO FRANCESCO Repertorio 46310 del 07/07/2003 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/01/2005 - Registro Particolare 7036 Registro Generale 10324 Pubblico ufficiale FRANCESCO RICCIO Repertorio 47497/14837 del 23/09/2004 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
3. TRASCRIZIONE del 27/01/2005 - Registro Particolare 7037 Registro Generale 10325 Pubblico ufficiale SILVESTRO PAOLO Repertorio 76381/16839 del 17/01/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 16/01/2008 - Registro Particolare 3021 Registro Generale 5565 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARCELLO Repertorio 48532/10236 del 27/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1497 Registro Generale 8404 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARCELLO Repertorio 48560/10260 del 17/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. ANNOTAZIONE del 21/02/2008 - Registro Particolare 6411 Registro Generale 22202 Pubblico ufficiale RICCIO FRANCESCO Repertorio 46772 del 12/11/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 23288 del 2002
7. ISCRIZIONE del 20/03/2012 - Registro Particolare 3730 Registro Generale 29180 Pubblico ufficiale NOBILI MARCELLO ORO Repertorio 22999/5928 del 13/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECARIA
8. ISCRIZIONE del 17/06/2013 - Registro Particolare 8298 Registro Generale 60068 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4378 del 06/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 6717 Registro Generale 36051 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 71218 del 14/01/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
10. ISCRIZIONE del 12/10/2017 - Registro Particolare 21370 Registro Generale 117982 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 856/10817 del 11/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
11. TRASCRIZIONE del 23/07/2021 - Registro Particolare 69390 Registro Generale 99657 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 15938 del 15/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

È possibile osservare dalla consultazione del PRG che il terreno su cui sono localizzati i beni oggetto di perizia ricadono nel Verde Pubblico; è possibile constatare l'avvenuta autorizzazione all'edificazione sul lotto stesso all'interno dell'allegato 16 - Fascicolo Progettuale in cui è rilasciata la concessione edilizia (pag. 31).

È possibile associare quindi il bene al tessuto circostante, quindi al Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - regolamentato dalle NTA agli articoli Art.44, Art.45, Art.48.



PIANO REGOLATORE GENERALE	
PRG - SISTEMI E REGOLE - 1:10000	
COMPONENTE	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	Art.83 Art.85
	<a href="#">Dettaglio</a>

## REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge 47/85;
- La costruzione non è antecedente al 1967;
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici;
- Nel fascicolo urbanistico non era presente il certificato di agibilità.

Il bene è parte di fabbricato realizzato con regolare **concessione edilizia** rilasciata dal Comune di Roma in data 27/09/2000 **prot. n. 11344** e successiva **variante** del 02/10/2002 **n. 1138/c prot. n. 57057**. Successivamente non sono stati effettuati interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali è richiesta concessione o autorizzazione. Il fabbricato in oggetto ha i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità in quanto tutte le opere sono state eseguite in conformità della suindicata concessione edilizia e relativa variante.

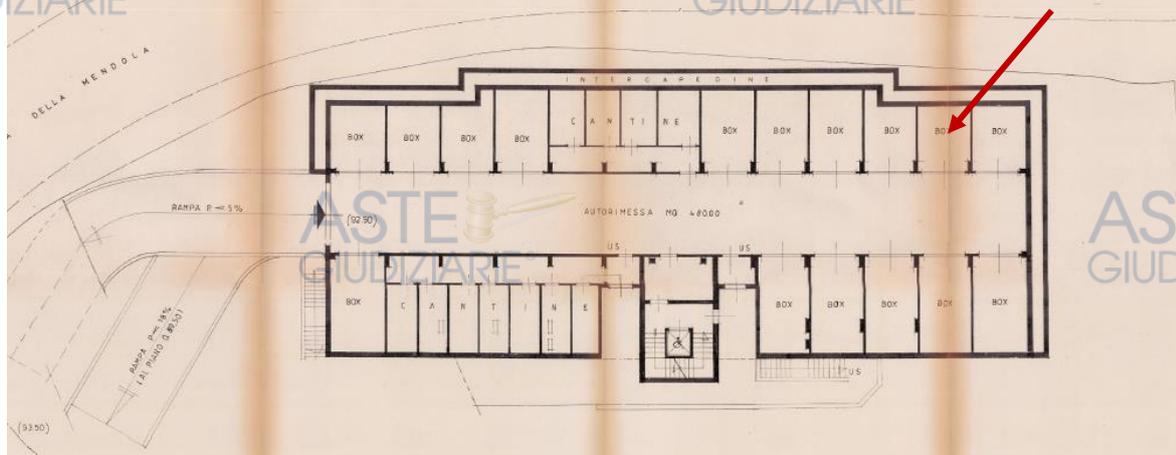
In data 27/09/2000 è stata rilasciata dal Commissario ad acta concessione edilizia prot. 11344 per la costruzione di un edificio residenziale sul lotto di terreno f. 224 part. 333, visibile nell'allegato 16 - Fascicolo Progettuale a pag. 31; questa concessione autorizza la società all'edificazione su questo terreno che, con la variante al PRG di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 02/03/1992, aveva ricevuto la destinazione a zona N (verde pubblico) nel "Piano delle Certezze".

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto licenziato.

È presente Atto d'obbligo - destinazione d'uso, in cui il rilascio della concessione è subordinato al presente atto con cui si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano 1 ed interrato, al piano rialzato, all'attico ed al piano sotto tetto, a mantenere una superficie di 1160,00 mq a parcheggio di cui 480,00 mq a piano primo interrato a parcheggio privato di tipo condominiale, 600,00 mq al piano secondo interrato e mq 80,00 a raso al servizio dell'edificio.

Sono presenti i seguenti atti d'obbligo con il Comune di Roma:

1. Del 24/06/1991 rep. 32516, trascritto il 25/06/1991 al n. 31553 di formalità - Notaio Fabrizio Fenoaltea;
2. Del 12/07/2000 rep. 47635, trascritto il 14/07/2000 al n. 38026 di formalità - Notaio Fabrizio Fenoaltea;
3. Integrazione dell'ultimo atto del 12/09/2000 rep. 47766, trascritto il 14/09/2000 al n. 45983 di formalità - Notaio Fabrizio Fenoaltea;
4. Del 24/07/2002 rep. 45257, trascritto il 27/07/2002 al n. 57709 di formalità - Notaio Francesco Riccio;
5. Del 20/09/2002 rep. 45407, trascritto il 24/09/2002 al n. 66708 di formalità - Notaio Francesco Riccio.



Individuazione sulla planimetria di progetto depositata presso gli Archivi del Comune di Roma del box con la corrispondenza dello stesso.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte del Condominio della Mendola 179/B, di cui si trovano Regolamento di Condominio (repertorio n. 46.310 racc. n. 13.888 del 07/07/2003), la situazione rateale al 31/07/2023 in cui è possibile individuare i pagamenti insoluti pari ad almeno 672,09€, i millesimi di proprietà evidenziati in giallo, nell'allegato 14. Le spese condominiali trimestrali ammontano a circa 10,00 €.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 40, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

**CONFINI**

Il box confina con spazio di transito e manovra, box n. 39 e 41.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>13/05/2003</b> al <b>16/05/2003</b>	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 1518, Sub. 67, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Rendita € 136,65 Piano T
Dal <b>16/05/2003</b> al <b>09/11/2015</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 1518, Sub. 67, Zc. 4 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Rendita € 136,65 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 1518, Sub. 67, Zc. 4



		Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 136,65 Piano T
--	--	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	1518	67	4	C6	8	14	14 mq	136,65 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato conservativo ad eccezione della presenza di una crepa visibile sulla parete di fondo del box.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle funzionali al transito e al raggiungimento del bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il box auto si costituisce di una struttura in c.a. e solai latero cementizi. L'edificio è dotato di tetto piano, le porzioni basamentali sono occupate da box mentre le porzioni superiori da residenze. I fronti sono caratterizzati da cortina e ricorsi intonacati e rifiniti con pittura di colore bianco. Il corpo scala è individuata da cortina ed una vetrata centrale.

Internamente il box n.40, localizzato a piano T e raggiungibile per mezzo del cancello carrabile localizzato in via della Mendola 179, è caratterizzato da un'altezza interna di 2,80m, le pareti sono con mattoni in cemento con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in cemento per locali uso autorimessa e garage; vi si accede per mezzo di una bascula in metallo rifinita con pittura di colorazione gialla.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi, in forza di contratto di locazione non opponibile registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 20 ottobre 2022, dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2003 al 17/01/2005	***	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/05/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 17/01/2005 al 27/12/2007		<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Silvestro Paolo	17/01/2005			76381	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2007	***			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Brunelli Marcello	27/12/2007	48532	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



1. TRASCRIZIONE del 25/09/2003 - Registro Particolare 53506 Registro Generale 81131 Pubblico ufficiale RICCIO FRANCESCO Repertorio 46310 del 07/07/2003 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/01/2005 - Registro Particolare 7036 Registro Generale 10324 Pubblico ufficiale FRANCESCO RICCIO Repertorio 47497/14837 del 23/09/2004 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
3. TRASCRIZIONE del 27/01/2005 - Registro Particolare 7037 Registro Generale 10325 Pubblico ufficiale SILVESTRO PAOLO Repertorio 76381/16839 del 17/01/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 16/01/2008 - Registro Particolare 3021 Registro Generale 5565 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARCELLO Repertorio 48532/10236 del 27/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1496 Registro Generale 8403 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARCELLO Repertorio 48559/10259 del 17/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. ANNOTAZIONE del 21/02/2008 - Registro Particolare 6411 Registro Generale 22202 Pubblico ufficiale RICCIO FRANCESCO Repertorio 46772 del 12/11/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 23288 del 2002
7. ISCRIZIONE del 20/03/2012 - Registro Particolare 3730 Registro Generale 29180 Pubblico ufficiale NOBILI MARCELLO ORO Repertorio 22999/5928 del 13/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECARIA
8. ISCRIZIONE del 17/06/2013 - Registro Particolare 8298 Registro Generale 60068 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4378 del 06/03/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 6717 Registro Generale 36051 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 71218 del 14/01/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
10. ISCRIZIONE del 12/10/2017 - Registro Particolare 21370 Registro Generale 117982 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 856/10817 del 11/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
11. TRASCRIZIONE del 23/07/2021 - Registro Particolare 69390 Registro Generale 99657 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 15938 del 15/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

È possibile osservare dalla consultazione del PRG che il terreno su cui sono localizzati i beni oggetto di perizia ricadono nel Verde Pubblico; è possibile constatare l'avvenuta autorizzazione all'edificazione sul lotto stesso all'interno dell'allegato 16 - Fascicolo Progettuale in cui è rilasciata la concessione edilizia (pag. 31).

È possibile associare quindi il bene al tessuto circostante, quindi al Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - regolamentato dalle NTA agli articoli Art.44, Art.45, Art.48.



- L'immobile risulta regolare per la legge 47/85;
- La costruzione non è antecedente al 1967;
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici;
- Nel fascicolo urbanistico non era presente il certificato di agibilità.

Il bene è parte di fabbricato realizzato con regolare **concessione edilizia** rilasciata dal Comune di Roma in data 27/09/2000 **prot. n. 11344** e successiva **variante** del 02/10/2002 **n. 1138/c prot. n. 57057**. Successivamente non sono stati effettuati interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali è richiesta concessione o autorizzazione. Il fabbricato in oggetto ha i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità in quanto tutte le opere sono state eseguite in conformità della suindicata concessione edilizia e relativa variante.

In data 27/09/2000 è stata rilasciata dal Commissario ad acta concessione edilizia prot. 11344 per la costruzione di un edificio residenziale sul lotto di terreno f. 224 part. 333, visibile nell'allegato 16 - Fascicolo Progettuale a pag. 31; questa concessione autorizza la società all'edificazione su questo terreno che, con la variante al PRG di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 02/03/1992, aveva ricevuto la destinazione a zona N (verde pubblico) nel "Piano delle Certezze".

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto licenziato.

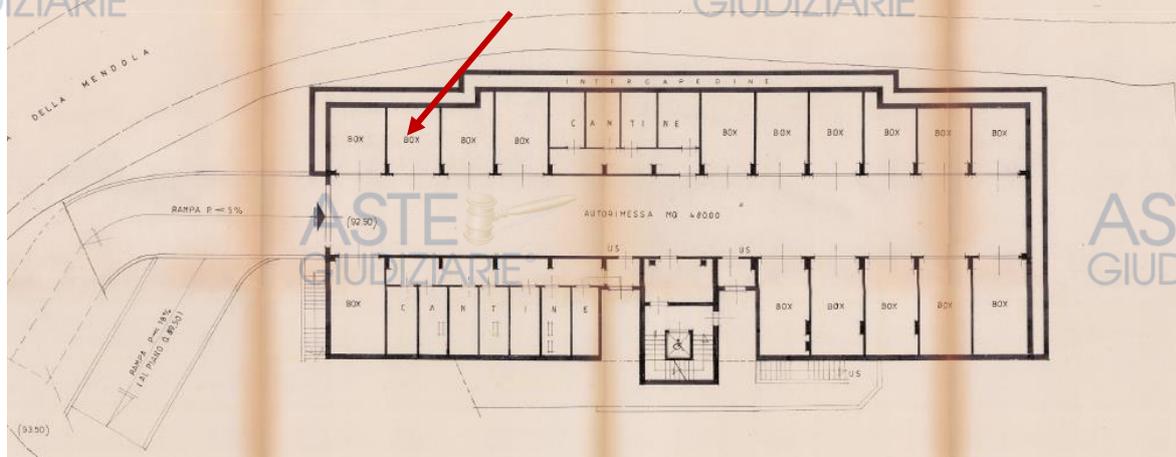
È presente Atto d'obbligo - destinazione d'uso, in cui il rilascio della concessione è subordinato al presente atto con cui si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano 1 ed interrato, al piano rialzato, all'attico ed al piano sotto tetto, a mantenere una superficie di 1160,00 mq a parcheggio di cui 480,00 mq a piano primo interrato a parcheggio privato di tipo condominiale, 600,00 mq al piano secondo interrato e mq 80,00 a raso al servizio dell'edificio.

Sono presenti i seguenti atti d'obbligo con il Comune di Roma:

- 1 Del 24/06/1991 rep. 32516, trascritto il 25/06/1991 al n. 31553 di formalità - Notaio Fabrizio Fenoaltea;
- 2 Del 12/07/2000 rep. 47635, trascritto il 14/07/2000 al n. 38026 di formalità - Notaio Fabrizio Fenoaltea;
- 3 Integrazione dell'ultimo atto del 12/09/2000 rep. 47766, trascritto il 14/09/2000 al n. 45983 di formalità - Notaio Fabrizio Fenoaltea;
- 4 Del 24/07/2002 rep. 45257, trascritto il 27/07/2002 al n. 57709 di formalità - Notaio Francesco Riccio;
- 5 Del 20/09/2002 rep. 45407, trascritto il 24/09/2002 al n. 66708 di formalità - Notaio Francesco Riccio.



PIANO REGOLATORE GENERALE	
PRG - SISTEMI E REGOLE - 1:10000	
COMPONENTE	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale	Art.83 Art.85
	<a href="#">Dettaglio</a>



Individuazione sulla planimetria di progetto depositata presso gli Archivi del Comune di Roma del box con la corrispondenza dello stesso.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte del Condominio della Mendola 179/B, di cui si trovano Regolamento di Condominio (repertorio n. 46.310 racc. n. 13.888 del 07/07/2003), la situazione rateale al 31/07/2023 in cui è possibile individuare i pagamenti insoluti pari ad almeno 745,30€, i millesimi di proprietà evidenziati in giallo, nell'allegato 14. Le spese condominiali trimestrali ammontano a circa 10,00 €.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Via Pian di Sco'

**Borsino** | Abitazione 2.434,00 €

**Requot** | Abitazione 2.575,00 €

**Agenzia Entrate** | Abitazione 2.450,00 €

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 2.486,33 €/m<sup>2</sup>

**Borsino** | Box 1.147,00 €

**Requot** | Box 1.275,00 €

**Agenzia Entrate** | Box 1.225,00 €

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 1.215,66 €/m<sup>2</sup>

Via della Mendola

**Borsino** | Box 1.530,00 €

**Requot** | Box 1.625,00 €

**Agenzia Entrate** | Box 1.550,00 €

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 1.568,33 €/m<sup>2</sup>



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1. Il bene si compone di uno spazio d'ingresso, zona giorno, due camere da letto, spazio distributivo, un servizio, un balcone chiuso su tre lati ed un balconcino posto sul fronte principale non vivibile. Si può accedere dal servizio (attuale camera), tramite una grata su una terrazza condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 45, Zc. 6, Categoria A2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T. Il locale ad uso cantina si trova a piano terra dell'edificio ed è costituito da un unico ambiente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 105, Zc. 6, Categoria C2
- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1  
Il locale ad uso autorimessa identificato come box n.12 è localizzato al piano interrato e si compone di un unico ambiente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 226, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1	69,00 mq	2.486,33 €/mq	€ 171.556,77	100,00%	€ 171.556,77
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T	1,40 mq	121.566,00 €/mq	€ 1.701,92	100,00%	€ 1.701,92
<b>Bene N° 3</b> - Box Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1	35,00 mq	1.215,66 €/mq	€ 42.548,10	100,00%	€ 42.548,10
Valore di stima:					€ 215.806,79

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

**VALORE di STIMA**

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si

applica un coefficiente di svalutazione, che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale, che il CTU ritiene complessivamente pari al **15%**.

$$215.806,79 \text{ €} \times 15\% = 32.371,01 \text{ €}$$

$$215.806,79 \text{ €} - 32.371,01 \text{ €} = 183.435,78 \text{ €}$$

Si considera una riduzione pari ai costi necessari per la regolarizzazione delle difformità di 4.500,00 € precedentemente esplicitati.

$$183.435,78 \text{ €} - 4.500,00 \text{ €} = 178.935,78 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{178.935,00\text{€}}$$

### VALORE DI STIMA

**178.935,00 €**



- **Bene N° 7** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 30, piano T  
Il bene è costituito da un box auto identificato al n. 30 e definito da un unico ambiente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 1518, Sub. 57, Zc. 4, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Box Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 30, piano T	16,00 mq	1.568,33 €/mq	€ 25.093,28	100,00%	€ 25.093,28
Valore di stima:					€ 25.093,28

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e per lo stato di locazione dell'immobile, che il CTU ritiene pari al **15%**.

$$25.093,28 \text{ €} \times 15\% = 3.764,00 \text{ €}$$

$$25.093,28 \text{ €} - 3.764,00 \text{ €} = 21.329,28 \text{ € arrotondato } \mathbf{21.330,00 \text{ €}}$$

**VALORE DI STIMA**

**21.330,00 €**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 40, piano T  
Il bene è costituito da un box identificato al n.40, definito da un unico ambiente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 1518, Sub. 67, Zc. 4, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Box Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 40, piano T	14,00 mq	1.568,33 €/mq	€ 21.956,62	100,00%	€ 21.956,62
Valore di stima:					€ 21.956,62

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e per lo stato di locazione dell'immobile, che il CTU ritiene pari al **15%**.

$$21.956,62 \text{ €} \times 15\% = 3.293,49 \text{ €}$$

$$21.956,62 \text{ €} - 3.293,49 \text{ €} = 18.663,13 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{18.665,00 \text{ €}}$$

**VALORE DI STIMA**

**18.665,00 €**



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 30/05/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Caminiti Ugo



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1

Il bene si compone di uno spazio d'ingresso, zona giorno, due camere da letto, spazio distributivo, un servizio, un balcone chiuso su tre lati ed un balconcino posto sul fronte principale non vivibile. Si può accedere dal servizio (attuale camera), tramite una grata su una terrazza condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 45, Zc. 6, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, normato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 44-45-48.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T

Il locale ad uso cantina si trova a piano terra dell'edificio ed è costituito da un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 105, Zc. 6, Categoria C2  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, normato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 44-45-48.

- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1  
Il locale ad uso autorimessa identificato come box n.12 è localizzato al piano interrato e si compone di un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 226, Zc. 6, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, normato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli Art. 44-45-48.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 7** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 30, piano T  
Il bene è costituito da un box auto identificato al n. 30 e definito da un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 1518, Sub. 57, Zc. 4, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - regolamentato dalle NTA agli articoli Art.44, Art.45, Art.48.

**LOTTO 4**

- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 40, piano T  
Il bene è costituito da un box identificato al n.40, definito da un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 1518, Sub. 67, Zc. 4, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - regolamentato dalle NTA agli articoli Art.44, Art.45, Art.48.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 771/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 45, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	69,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo, sono presenti tracce di infiltrazioni e distacchi in particolare nella zona giorno in prossimità dell'infisso in adiacenza al pavimento. Altri fenomeni infiltrativi e distacchi sono presenti nello spazio distributivo in prossimità del servizio.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene si compone di uno spazio d'ingresso, zona giorno, due camere da letto, spazio distributivo, un servizio, un balcone chiuso su tre lati ed un balconcino posto sul fronte principale non vivibile. Si può accedere dal servizio (attuale camera), tramite una grata su una terrazza condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Pian di Sco' 66/A, scala D2, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 105, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il locale ad uso cantina si trova a piano terra dell'edificio ed è costituito da un unico ambiente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 3 - Box</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Gaetano Zirardini 40, interno 12, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 258, Part. 541, Sub. 226, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il locale ad uso autorimessa identificato come box n.12 è localizzato al piano interrato e si compone di un unico ambiente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 3**

Bene N° 7 - Box			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 30, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 1518, Sub. 57, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato conservativo ad eccezione della presenza di una macchia dovuta ad un'infiltrazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un box auto identificato al n. 30 e definito da un unico ambiente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 4**

Bene N° 8 - Box			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via della Mendola 179/B, interno 40, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 1518, Sub. 67, Zc. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in buono stato conservativo ad eccezione della presenza di una crepa visibile sulla parete di fondo del box.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un box identificato al n.40, definito da un unico ambiente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

