

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 678/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	7
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	13
Dati Catastali .....	13



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	15
Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	18
Stato conservativo .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	20
Parti Comuni.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	22
Stato di occupazione .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	27



Formalità pregiudizievoli .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	30
Normativa urbanistica .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	32
Regolarità edilizia .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1 .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2 .....	35
Stima / Formazione lotti.....	36



## INCARICO

---

In data 09/06/2021, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2021 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 Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Appartamento in Roma, in piena proprietà, al piano primo di Via Valentino Mazzola 38, fabbricato "L4 - L5", scala "L4" interno tre, costituito dalle seguenti unità ambientali: ingresso (circa 7,55 mq), cucina (circa 10,45 mq), soggiorno (circa 26,00mq) con accesso al terrazzo coperto o loggia (circa 11,20 mq), disimpegno (circa 3,20 mq), camera (circa 15,55 mq) con accesso al terrazzo o loggia (sopra riportata) e al bagno interno (circa 5,45 mq), bagno (circa 6,15), ripostiglio (circa 1,10 mq), locale con finestre che si aprono sul passaggio condominiale (circa 9,10 mq); con annessa una cantina al piano interrato (circa 7,75 mq)

Il tutto come di massima riscontrabile nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica appartamento cantina posto auto).

Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del primo sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All. 2 - Planimetria catastale F 876 Comune di Roma Plla 266 Sub 4 appartamento).

L'immobile staggito fa parte di un Supercondominio, costituito da 10 fabbricati, dotato di piscina, aree verdi, due campi da tennis, due palestre ed altri spazi condominiali, il tutto, di massima e per quanto possibile, come da documentazione fotografica allegata (All.1) e meglio descritto nel regolamento di condominio allegato (All.6 - Regolamento di Condominio Via Valentino Mazzola 38 Roma). Il complesso edilizio al quale appartiene l'immobile staggito ricade all'interno del Piano di Zona n. 39/bis "Grottaperfetta", comparti Z14 e Z28 oggetto della convenzione urbanistica a rogito del Notaio Erminio Laurora del 7 maggio 1980 rep. 57002. trascritta a Roma 1 alla formalità n. 28091 del 1980, rimessa in allegato (All. 5 - Convenzione urbanistica \*\*\*\*\*); per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Precisazioni".

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Valentino Mazzola 38, traversa di Via Erminio Spalla, ricade nel quartiere "Ardeatino" del Comune di Roma (Q. XX, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio VIII (ex XI), nell'area sud del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare.

L'immobile si trova in una zona prossima al centro commerciale "I Granai". Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 876 Comune di Roma).



## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Posto auto in Roma, al piano interrato di Via Valentino Mazzola 26 e 16, indicato nella planimetria catastale (All. 10 - Planimetria catastale F 876 Plla 276 sub 7 posto auto) come posto auto 7 del lotto A. Il posto auto sviluppa una superficie di circa 11,00 mq come riportato nell'atto di provenienza (All. 4).

Maggiori dettagli sono desumibili, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All. 1 - Documentazione fotografica).

Il posto auto staggito fa parte dello stesso complesso immobiliare al quale appartiene il Bene n°1.

Per le caratteristiche della zona si rimanda a quanto già riportato nel paragrafo "Descrizione" del Bene n°1, per quanto valido anche per il Bene n°2.

## **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

---

Box auto in diritto di superficie, al piano interrato (S2 catastale) di Via Valentino Mazzola 39 in Roma, indicato nella planimetria catastale (All. 11 - Planimetria catastale F 876 Plla 650 sub 87 box auto) come posto auto n.87, piano 2S. Il posto auto ha una consistenza di circa 16 mq come riportato nella visura catastale (All.12 - Visura catastale F 876 Plla 650 sub 87 boxo auto). Il box auto e' stato edificato ai sensi e per gli effetti della legge n. 122/89 art. 9 per la realizzazione del PUP 419, con obbligo di destinare il box auto a pertinenza di un appartamento ai sensi della normativa vigente in materia nel Comune di Roma; il tutto nel rispetto della convenzione con atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti del giorno 11 settembre 2001 rep. 30496 trascritta a Roma 1 al numero di formalita' 52220 anno 2001 (All. 16 - Convenzione \*\*\*\*\*) alla quale si rimanda per ulteriori dettagli.

Il box auto fa parte di un'autorimessa su due livelli interrati, sottostante un'area sistemata a verde di forma triangolare delimitata da Via Valentino Mazzola, strada di accesso agli edifici circostanti, in zona Grottaperfetta. Maggiori dettagli sono desumibili, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All. 20 - Documentazione Fotografica box auto).

Il box auto oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Valentino Mazzola 39, traversa di Via Erminio Spalla, ricade nel quartiere "Ardeatino" del Comune di Roma (Q. XX, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio VIII (ex XI), nell'area sud del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 876 Comune di Roma).

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

In atti risulta deposita la relazione del 10 maggio 2019 a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri, in Genzano di Roma, depositata in cancelleria il 20 maggio 2019.

Il Giudice dell'esecuzione, in data 3 settembre 2020 disponeva l'integrazione della relazione notarile con la menzione del titolo di provenienza anteriore al ventennio con riferimento al diritto di proprietà superficaria sul locale box sito in Roma, via Valentino Mazzola n.39 (riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 876 particella 650 sub. 87).

Il 14 settembre 2020, il creditore procedente, depositava la relazione notarile aggiornata e integrata come da richiesta del Giudice dell'esecuzione; la relazione aggiornata del 9 settembre 2020 e' sempre a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri.

Il pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 2 maggio 2019 al numero di registro particolare 35831.

Per quanto riguarda l'atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Bertone in data 27 dicembre 1991 rep. 15294, si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Provenienze ventennali".

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

Si rimanda a quanto gia' riportato paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" per il Bene n°1, per quanto valido anche per il Bene n°2.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

In atti risulta deposita la relazione del 10 maggio 2019 a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri, in Genzano di Roma, depositata in cancelleria il 20 maggio 2019.

Il Giudice dell'esecuzione, in data 3 settembre 2020 disponeva l'integrazione della relazione notarile con la menzione del titolo di provenienza anteriore al ventennio con riferimento al diritto di proprietà superficaria sul locale box sito in Roma, via Valentino Mazzola n.39 (riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 876 particella 650 sub. 87).

Il 14 settembre 2020, il creditore procedente, depositava la relazione notarile aggiornata e integrata come da richiesta del Giudice dell'esecuzione; la relazione aggiornata del 9 settembre 2020 e' sempre a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri.

Il pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 2 maggio 2019 al numero di registro particolare 35831.



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

---

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

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

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

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

Il debitore risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, dispone di bene personale, così come indicato nella certificazione notarile in atti.

Nell'atto di provenienza, a rogito del Notaio Mario De Angeli Rep. 19565 / 8865 del 27 novembre 2007 (All. 4 – Atto di provenienza Notaio De Angelis Rep 19565 del 27 novembre 2007), relativo ai Beni N°1 e N°2 della presente relazione, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* “... di essere coniugato in regime di comunione legale, ma che la consistenza immobiliare sopra acquistata e’ bene personale per averla acquistata in parte con il ricavato di un mutuo concesso esclusivamente a se stesso in qualita’ di parte mutuataria e che verra’ rimborsato con denaro personale, ed in parte con il ricavato dalla vendita di un bene personale ai sensi dell’art. 179, II comma C.C., ..... La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [n.d.r. moglie del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*], a tal fine intervenuta, prende atto e conferma quanto sopra dichiarato dal proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acconsente pertanto che la consistenza immobiliare in oggetto resti esclusa dalla comunione legale dei beni tra gli stessi vigente....”  
Alla data della notifica del pignoramento, azionato dalla stessa Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che i coniugi sono separati con procedimento di divorzio giudiziale in corso.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Il debitore risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, dispone di bene personale, così come indicato nella certificazione notarile in atti.

Nell'atto di provenienza, a rogito del Notaio Mario De Angeli Rep. 19565 / 8865 del 27 novembre 2007 (All. 4 – Atto di provenienza Notaio De Angelis Rep 19565 del 27 novembre 2007), relativo ai Beni N°1 e N°2 della presente relazione, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* “... di essere coniugato in regime di comunione legale, ma che la consistenza immobiliare sopra acquistata e’ bene personale per averla acquistata in parte con il ricavato di un mutuo concesso esclusivamente a se stesso in qualita’ di parte mutuataria e che verra’ rimborsato con denaro personale, ed in parte con il ricavato dalla vendita di un bene personale ai sensi dell’art. 179, II comma C.C.,



..... La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [n.d.r. moglie del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*], a tal fine intervenuta, prende atto e conferma quanto sopra dichiarato dal proprio coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed acconsente pertanto che la consistenza immobiliare in oggetto resti esclusa dalla comunione legale dei beni tra gli stessi vigente....”  
Alla data della notifica del pignoramento, azionato dalla stessa Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta che i coniugi sono separati con procedimento di divorzio giudiziale in corso.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

---

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

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

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

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

Il debitore risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, dispone di bene personale, così come indicato nella nell'atto di provenienza rimesso in allegato (All. 13 - Atto Notaio Maria Natalia Vassali Rep. 13578 anno 2009).

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

---

A seguire si riportano i confini indicati nell'ultimo atto di provenienza:

L'appartamento staggito sito al piano primo della scala "L4", distinto con l'interno n. 3 confina con "...ballatoio condominiale, appartamento interno 4 della stessa scala, appartamento interno 4 della scala "L5", vano scale, distacco su Via Mazzola, salvo altri.

L'annesso locale cantina ubicato al piano interrato, sempre come riportato nell'ultimo atto di provenienza, confina con:

locali cantina nn. 2 e 4, corridoio di accesso, salvo altri.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

---

A seguire si riportano i confini indicati nell'ultimo atto di provenienza (All. 4):

Posto auto sito nell'autorimessa al piano interrato denominata "Lotto A", distinto con il numero A2/7 (A due/sette), della superficie di circa metri quadrati udici (mq. 11), confinante con: posti auto nn. 6 e 8, spazio di manovra, salvo altri e piu' precisi confini.

L'immobile, come da planimetria fornita dall'Amm.re pro tempore del Supercondominio di Via Valentino



Mazzola 38 (All. 22 – Planimetria posti auto), appartiene all'autorimessa settore A, numero tre, interno 7. Il posto auto visto nel corso del sopralluogo, su indicazione del debitore, corrisponde all'ubicazione riportata nella planimetria catastale (All. 10) e pertanto al settore A, numero tre, interno 7.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

A seguire si riportano i confini indicati nell'ultimo atto di provenienza (All. 13 - Atto Notaio Maria Natalia Vassali Rep 13578 anno 2009 ): area di manovra, boxes auto nn. 86 e 88, salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	84,55 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo coperto /Loggia	11,20 mq	11,20 mq	,40	4,48 mq	0,00 m	1
Cantina	7,75 mq	8,65 mq	0,20	1,73 mq	2,70 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,21 mq</b>		

Le superfici sopra riportate sono delle aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale; l'altezza interna e' di circa 2,70. L'immobile sara' venduto a corpo e non a misura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>11,00 mq</b>	
--	-----------------	--

Nell'atto di provenienza (All. 4), per il posto auto, viene riportata la consistenza di 11,00 mq; stessa superficie viene indicata nella visura catastale allegata (All. 14 - Visura F 876 Plla 276 sub 7 posto auto).  
L'immobile sara' venduto a corpo e non a misura.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	16,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

Nella visura catastale (All. 11 - Visura F 876 Plla 650 sub 87), per il posto auto, viene indicata la consistenza di 16,00 mq e la superficie catastale di 17,00 mq; il tutto come riportato nell'atto di provenienza (All.13).

L'immobile nel corso del sopralluogo effettuato era stipato con oggetti e mobili vari come da fotografie allegate (All. 20); per quanto riportato e' stato difficoltoso il puntuale riscontro dei dati metrici dell'immobile che comunque di massima corrisponde ai valori sopra riportati per quanto e' stato possibile accertare. L'immobile, come da planimetria catastale allegata (All. 11), sembra avere la parete posteriore non perpendicolare ai due muri laterali.

Per tutto quanto sopra, si consiglia di prendere direttamente visione dell'immobile staggito anche al fine di meglio accertare la sua effettiva consistenza.

L'altezza interna e' di circa 2,65 m; una trave in prossimita' della porta di accesso al box, e ad essa parallela, ha un'altezza da terra pari a circa 2,50 m

L'immobile sara' venduto a corpo e non a misura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1986 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 266, Sub. 4, Zc. 5



		Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1.022,58 Piano 1
Dal 21/12/1986 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 266, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Piano 1
Dal 27/11/2007 al 19/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 266, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 1.022,58 Piano 1

La situazione dall'impianto meccanografico del 30/6/1987, come da visura allegata (All. 9 - Visura F 876 Plla 266 sub 4 ), e' la seguente: Foglio 876, P.lla 266, Sub 4, Zona Cens. 5, Via Erminio 606 Scala A interno3 Piano 1 proprieta' Societa' \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*. In realta' al 30/6/1987 era gia' proprietaria dell'immobile la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la voltura catastale del 1987 relativa all'atto di assegnazione del 21/12/1986, con cui la Societa' \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* assegna l'immobile alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta agli atti del catasto dal 21 maggio 1998.

Nella visura storica catastale (All. 9) non sono riportati tutti i passaggi di proprieta'; in particolare i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistano l'immobile dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 27 dicembre 1991. Successivamente con atto di donazione del 22 giugno 2001 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva la sua quota indivisa di meta' della proprieta' al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trasferimento oggetto di successivo atto di risoluzione di donazione del 10 luglio 2007. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali".

Dal 9 gennaio 1996 la rendita dell'immobile e' pari a 1.980.000 lire (1.022,58 euro).

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 106 mq (totale escluse aree scoperte 103 mq).

L'indirizzo per immobile riportato nella visura catastale (All.9) e' Via Erminio 606; lo stesso risulta errato in quanto dovrebbe essere riportato Via Valentino Mazzola 38, e piu' precisamente piano 1, interno 3, scala L4 (Fabbricato L4-L5).

Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All. 9).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1986 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 276, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11 Rendita € 67,60 Piano S1
Dal 27/11/2007 al 07/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 276, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 11



		Superficie catastale 11 mq Rendita € 67,60 Piano S1
--	--	---

Nella visura storica catastale (All. 14 - Visura F. 876 Plla 276 sub 7 posto auto) non sono riportati tutti i passaggi di proprietà; in particolare i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistano l'immobile dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 27 dicembre 1991. Successivamente con atto di donazione del 22 giugno 2001 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva la sua quota indivisa di meta' della proprietà al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trasferimento oggetto di successivo atto di risoluzione di donazione del 10 luglio 2007. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali".

Nella visura storica (All. 14), viene riportato come indirizzo Via Valentino Mazzola 14, in realtà l'accesso al posto auto avviene dal civico 26 e dal civico 16, sempre di Via Valentino Mazzola. Nella Visura sono riportati, erroneamente, come intestati anche i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che da riscontri effettuati risultano proprietari di un posto auto con diversa identificazione catastale.

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2004 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 650, Sub. 87, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Rendita € 9.833,00 Piano S2
Dal 27/11/2007 al 07/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 876, Part. 650, Sub. 87, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 98,33 Piano S2

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 17 mq; per maggiori dettagli si rimanda alla visura allegata (All. 12 - Visura storica F. 876 Plla 650 sub 87).

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1

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



								e			
	876	266	4	5	A2	2	5,5	106 mq	1022,58 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Per quanto riguarda l'indirizzo riportato nella visura (All. 9) si rimanda a quanto già riferito nel paragrafo "Cronistoria catastale".

La planimetria catastale (All.2), rispetto allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei due sopralluoghi (22/9/2021 e 9/10/2021) presenta di massima le seguenti difformità: il locale con affaccio sul camminamento condominiale risulta di consistenza inferiore, in quanto in una parte del locale è stato ricavato un ripostiglio con accesso dal disimpegno. Il nuovo proprietario dopo aver presentato una pratica edilizia per modifiche interne all'immobile relative alla realizzazione del ripostiglio, dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con contestuale rettifica dell'indirizzo nella visura catastale. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo regolarità edilizia.

Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	876	276	7	5	C6	6	11	11 mq	67,6 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Per quanto riguarda l'indirizzo riportato nella visura (All. 14) si rimanda a quanto già riferito nel paragrafo "Cronistoria catastale".

Si allega la planimetria catastale (All. 10) e l'estratto di mappa (All. 3).

Si precisa che il posto auto con relativo stato dei luoghi riportato nella planimetria catastale (All. 10) corrisponde al posto auto indicato dal debitore in sede di sopralluogo. Il posto auto, sulla base della planimetria fornita dall' Amm.re pro tempore del Supercondominio (All.22), corrisponde al posto auto interno 7 dell'autorimessa settore A, numero tre.



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	876	650	87	5	C6	6	16	17 mq	98,33 €	S2	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 11) e' di massima conforme allo stato dei luoghi, per quanto e' stato possibile accertare in fase di sopralluogo, considerato che lo stesso risultava occupato con oggetti e mobili vari come da fotografie allegate (All.20).

Si allega l'estratto di mappa (All. 3) e l'elaborato planimetrico (All.15 - Elaborato planimetrico F 876 Plla 650 anno 2004)

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

Si precisa che per l'edificazione degli immobili staggiti in trattazione, ricadenti nel piano di zona n. 39/bis, comparti Z14 e Z28 (localita' Grottaperfetta) e' stata stipulata la convenzione Urbanistica tra la "Societa' \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*" ed il Comune di Roma,

rimessa in allegato (All. 5 - Convenzione urbanistica \*\*\*\*\*), con atto a rogito del Notaio Erminio Laurora di Roma in data 7 maggio 1980, rep. 57002, trascritta a Roma il 27 maggio 1980 al n. 28091 di formalita', con assegnazione in diritto di proprieta' delle aree per la realizzazione dell'intervento edilizio.

Si riporta l'Art. 15 della convenzione (All. 5):

"..... Art. 15 (Rinvio alla deliberazione consiliare n.980/73 e successive modifiche ed all'art. 35/c, 15 e seguenti legge 865 /71) La componente dichiara formalmente di accettare per quanto applicabili, e fatti salvi gli eventuali diritti ed oneri derivanti da norme, comunali e statali, che dovessero diversamente disporre, i criteri generali, per la cessione in proprieta' delle aree comprese nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 167, secondo le condizioni previste nella deliberazione consiliare n. 980 del 12 giugno 1973 e successive modificazioni, che al presente atto viene allegata per farne parte integrante, sub G.

La componente con il presente atto si impegna inoltre a rispettare e farsi rispettare tutte le disposizioni di cui all'art. 35/c, 15 e seguenti della legge 865/71. In particolare la Cooperativa si impegna a trasmettere alla Ripartizione XVI tutti gli atti di assegnazione degli alloggi ai quali dovra' essere fatto esplicito riferimento alle norme surrichiamate ed ai quali dovra' essere allegata, a farne parte integrante, la presente convenzione.....".



Tra gli adempimenti previsti dall'art. 35 della Legge 865/71 nella versione originaria della norma erano previsti:

[15] L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità'.

[16] Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi del precedente articolo 16 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.

[17] Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità', il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del comune o consorzio di comuni, che a suo tempo

ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato

dall'Istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.

[18] L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune o consorzio di comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di

alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al sedicesimo comma del presente articolo. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di 20 anni, direttamente dal proprietario, al comune o

consorzio di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

[19] Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei quattro precedenti commi sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice....”.

DATI IMMOBILI STAGGITI (Appartamento, cantina e posto auto)

La convenzione prevede la cessione dell'area in proprietà ma non prevede una data di scadenza della stessa;

La licenza di agibilità non è stata mai rilasciata;

Primo atto di trasferimento (assegnazione) 21 dicembre 1986.

Con la Legge 179 del 17 febbraio 1992 sono stati abrogati i commi 15, 16, 17, 18 e 19 della legge 865/71.

La legge n. 106 del 12 luglio 2011 (Conversione con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70), ex art. 5 comma 3-bis) prevede l'aggiunta dei commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come appresso riportato:

“... 49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo



risultante dall'applicazione del comma 48....”

A seguito della L. 106/2011, per quanto sopra riportato, sembrerebbe emergere che le Convenzioni PEEP con diritto di proprietà, stipulate prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, siano soggette a vincolo di determinazione di prezzo massimo di cessione.

Oggi il comma 49 -bis risulta alla data odierna così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022):  
“... 49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo.....”.

Nella versione attuale dell'art. 49-bis non e' piu' presente la specificazione”...stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179...”; pertanto sembrerebbero escluse le Convenzioni PEEP con diritto di proprietà, stipulate prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, dal vincolo di determinazione di prezzo massimo di cessione.

La delibera del Comune di Roma n.10 del 1 febbraio 2022, riconosce che il vincolo di prezzo massimo di cessione e del canone di locazione riguardo i beni già convenzionalmente in origine in diritto di piena proprietà, ovvero oggetto di successiva trasformazione del diritto di superficie (così precedentemente convenzionato) in diritto di piena proprietà (in virtù di convenzione integrativa dell'art. 31 della legge n. 448/1998), e' da intendersi decaduto per effetto dello scadere della durata della convenzione, alla pari degli altri vincoli convenzionali di natura oggettiva e soggettiva. Stabilisce che, per gli effetti di cui al punto precedente, ai fini dell'individuazione concreta di ciascuna Convenzione, si fara' riferimento ai seguenti criteri:  
a)riguardo le Convenzioni già dall'origine sottoscritte in diritto di piena proprietà si fara' riferimento alla durata stabilita nella convenzione medesima;  
b)nei casi di Convenzione in diritto di proprietà ma quale trasformata poiché originariamente stipulata in diritto di superficie, la durata della Convenzione trasformata e' di 20 anni quali derivanti dall'applicazione del comma 46, lettera a) dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii., norma che a riguardo stabilisce la suddetta durata di 20 anni; detta durata e' da computarsi diminuendo del tempo trascorso a fra la data di stipulazione della convenzione originaria per la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione dell'atto di trasformazione dal diritto di superficie in diritto di proprietà'.

La convenzione del 7 maggio 1980 rep. 57002 - Notaio Erminio Laurora, rientra tra i vecchi schemi di convenzione del comune di Roma, in diritto di proprietà, che non riportano una data di scadenza.

In riferimento a tale fattispecie, nel sito del Comune di Roma, nella sezione “Edilizia residenziale sociale”, sottosezione “Affrancazione prezzi massimi di Cessione”, al punto 9 “Cessazione dei Vincoli”, viene riportata tra gli allegati la seguente FAQ:

Regime proprietà antecedente 1992-1996. In linea di principio questa Amministrazione ritiene che, per effetto dell'entrata in vigore della legge 179/92, siano da considerarsi automaticamente estinti i vincoli convenzionali precedentemente scaturenti - in particolare - dai commi da 15 a 19 dell'art. 35 della legge n. 865/71 ed abrogati



in virtù dell'art. 23 comma 2 della suddetta Legge 179/92. Ma, come è anche noto, si è constatato che non sussistono concordanti orientamenti giurisprudenziali e interpretativi - anche da parte del Notariato - circa gli effettivi contenuti, la sussistenza e l'eventuale perpetuità, oggi per fonte e natura pattizia-convenzionale di vincoli espressi ed impliciti, presenti o derivanti da Convenzioni ex art. 35 della Legge 865/71 per la cessione in diritto di proprietà, ed in particolare quelle sottoscritte in data anteriore: a) alla data di entrata in vigore della Legge n. 179 del 17 febbraio 1992; b) all'entrata in vigore della Legge n.549 del 28 dicembre 1995, come poi modificata ed integrata dalla Legge 23 dicembre 1996, n. 662. Conseguentemente, ove il caso concreto si presentasse come rientrante negli scenari di cui sopra e la cui Convenzione originaria in diritto di proprietà non sia stata sostituita o stipulata con diversa Convenzione ai sensi dell'art.31, comma 46 della legge 448 del 23 dicembre 1998, questa struttura non può che rimettersi all'attenta interpretazione e valutazione professionale di ciascun Notaio e cliente. Agli esiti di tali peculiari disamine di ciascuna singola situazione - con ricostruzione completa della serie dei titoli convenzionali intervenuti nel tempo - e quindi del regime di esistenza, inquadramento ed attuale cogenza dei vincoli anche se di natura pattizia, qualora i medesimi optino congiuntamente circa la necessità e autonoma volontà di sottoscrizione di Convenzione per la rimozione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione ex art. 31, comma 49-bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (come modificato dall'art. 22 bis della Legge 29 luglio 2021 n. 108) e ne diano comunicazione attraverso gli ordinari canali istituzionali alle strutture dell'Amministrazione le stesse, conseguentemente, si adegueranno a tale scelta.... “.

A seguito di quanto esposto gli immobili staggiti, appartamento, cantina e posto auto, sono stati stimati con valore riferito al prezzo libero di mercato, salvo diversa e superiore valutazione dell'Ill.mo Giudice della procedura esecutiva.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

Si precisa che per l'edificazione degli immobili staggiti in trattazione, ricadenti nel piano di zona n. 39/bis, comparti Z14 e Z28 (località Grottaperfetta) e' stata stipulata la convenzione Urbanistica tra la "Società \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*" ed il Comune di Roma, rimessa in allegato (All. 5 - Convenzione urbanistica \*\*\*\*\*), con atto a rogito del Notaio Erminio Laurora di Roma in data 7 maggio 1980, rep. 57002, trascritta a Roma il 27 maggio 1980 al n. 28091 di formalità. Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato per il Bene n°1 nel paragrafo "Precisazione".

Nell'ultimo atto di provenienza (All. 4) viene riportato:

"... Posto auto sito nell'autorimessa al piano interrato denominata "Lotto A", distinto con il numero A2/7 (A due/sette), della superficie di circa metri quadrati udici (mq. 11), confinante con posti auto nn. 6 e 8, spazio di manovra, salvo altri e più precisi confini ....."

In realtà l'immobile, come da planimetria fornita dall'Amm.re pro tempore del Supercondominio di Via Valentino Mazzola 38 (All. 22 - Planimetria posti auto), appartiene all'autorimessa settore A, numero tre, interno 7.

Il posto auto visto nel corso del sopralluogo, su indicazione del debitore, corrisponde all'ubicazione riportata nella planimetria catastale (All. 10) e pertanto al settore A, numero tre, interno 7.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

Nella convenzione allegata (All. 16 - Convenzione \*\*\*\*\*) e' previsto "Art. 18, lettera f): .... l'obbligo di inserire nei contratti di cessione e di successiva cessione in diritto di superficie dei posti/boxes auto tutti gli



impegni verso l'Amministrazione Comunale previsti dalla presente convenzione con particolare riferimento a quelli riguardanti la manutenzione nel tempo del parcheggio e della manutenzione superficiale, l'obbligo di riconsegna dello stesso in buone condizioni di uso alla scadenza della concessione precisandone la data di scadenza del diritto di superficie, pari a 90 anni decorrenti dalla data di consegna dell'area.

Nella convenzione (All. 16) all'art. 6 viene precisato che l'area sarà consegnata al superficiario prima dell'inizio dei lavori; tale data non è stata reperita in nessun documento nella disponibilità del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc. Dalla documentazione reperita sono state desunte le seguenti date: la convenzione (All.16) è stata sottoscritta in data 11 settembre 2001, la concessione edilizia 36/A è stata rilasciata il 10 aprile 2002 (All. 23 - Concessione edilizia 36A del 2001), i lavori di realizzazione dell'autorimessa risultano ultimati il 10 dicembre 2004.

Durante tutto il periodo di durata della concessione il concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare l'ottimale funzionamento dell'opera oggetto della convenzione, provvedendo, ove necessario al completo rinnovo degli impianti o di parte di essi in modo da consegnare la Comune, alla scadenza della concessione, l'opera in ottime condizioni di conservazione e funzionamento.

Per quanto attiene alla sistemazione delle aree a verde, sopra l'autorimessa, il concessionario dovrà eseguire a sua cura e spese le opere di manutenzione straordinaria e ordinaria per un periodo di 25 anni.

Tali obblighi dovranno essere espressamente citati nei contratti di cessione dei boxes auto in diritto di superficie, compresi quelli successivi al primo.

Ai sensi della Convenzione (All.16), art. 21, in ogni caso dovrà essere comunicato, a mezzo di raccomandata A.R., sia al Comune di Roma, sia all'Amministrazione del parcheggio, il nominativo del terzo concessionario con idonea documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione. L'atto di nuova assegnazione non potrà essere stipulato in via definitiva prima che l'Amministrazione Comunale abbia verificato l'esistenza dei requisiti richiesti dandone comunicazione scritta al concessionario nel termine di 60 giorni dal ricevimento della raccomandata sopraccitata.

In caso di mancata trasmissione di tale comunicazione nel termine suddetto, l'autorizzazione si intende senz'altro concessa.

Al termine della concessione il parcheggio con i relativi impianti ed accessori dovrà essere riconsegnato al Comune di Roma nella sua globalità. Qualora al termine della concessione, la gestione del parcheggio non venga assunta direttamente dal Comune, verrà accordata agli allora concessionari la prelazione per una nuova concessione a parità di condizioni.

Nella convenzione (All. 16), art. 5, riporta: " .... le parti cedente e concessionaria prendono atto che l'area oggetto della presente concessione del diritto di superficie, per la sua destinazione pubblica è interessata anche alla futura realizzazione di un edificio scolastico pubblico (scuola materna ad un piano di Via Valentino Mazzola...".

Nel regolamento condominiale (All. 21) viene precisato, che gli autoveicoli che accedono al parcheggio devono rispettare le seguenti dimensioni:

Altezza massima 2,20 m

Larghezza massima (esclusi gli specchietti retrovisori) 2,40 m

Lunghezza massima 5,40 m

Peso Massimo 200 Kg



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

---

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione, come si evince, per quanto possibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 1).

L'edificio L4-L5, in cui e' ubicato l'immobile staggito e' stato oggetto di recenti lavori di riqualificazione energetica e lavori cosiddetti "Superbonus 110", sono in corso di predisposizione le relative certificazioni energetiche. I lavori di massima hanno riguardato la realizzazione di un "cappotto termico" e la realizzazione di un impianto fotovoltaico per utenze condominiali; per l'appartamento pignorato non e' stata cambiata la caldaia autonoma e non sono stati sostituiti gli infissi esterni.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

---

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione, come si evince, per quanto possibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 1).

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

---

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione, come si evince, per quanto possibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 20).

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio con aree verdi, una piscina e due campi da tennis, due palestre ed altri spazi condominiali, il tutto come meglio riportato nel regolamento di condominio riportato in allegato (All. 6 - Regolamento Condominio Via Valentino Mazzola 38 Roma). L'uso dei campi da tennis e della piscina non e' gratuito come da regolamento edilizio (All, 6), e' previsto un costo d'ingresso che varia di anno in anno.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Il posto auto fa parte di un complesso edilizio con aree verdi, una piscina e due campi da tennis, due palestre ed altri spazi condominiali, il tutto come meglio riportato nel regolamento di condominio riportato in allegato (All. 6 - Regolamento Condominio Via Valentino Mazzola 38 Roma).



### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

L'immobile e' inserito in un'autorimessa multi box, tra le parti comune risultano "le piste esterne per l'accesso e l'uscita del parcheggio", l'impianto ascensore, "gli androncini pedonali ed i vani scala , con le relative scale", "l'area sotto la quale e' stato realizzato il parcheggio e', ai sensi della Convenzione stipulata con il Comune di Roma, di proprieta' dello stesso "; per ulteriori dettagli si rimanda al regolamento condominiale allegato (All. 21 - Regolamento condominio Via Valentino Mazzola 39).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

Dati tratti dal fascicolo del fabbricato rimesso in allegato (All. 7 - Fascicolo del Fabbricato).

Il Fabbricato L4/5, in cui sono ubicati gli immobili staggiati in trattazione, fa parte di un complesso residenziale costituito da dieci edifici costruiti su un'area di proprietà della Società \*\*\*\*\* , comparto Z14 (residenziale) e Z28 (non residenziale) del Piano di Zona 39 bis Grottaperfetta - Via Valentino Mazzola,38- Roma. Il Complesso residenziale è costituito da n.6 edifici in Torre e da n. 4 edifici in Linea. L'edificio L4/5 è staticamente autonomo ma collegato agli altri edifici costituenti il complesso con dei tunnel pedonali sopraelevati con struttura metallica e soletta in c.a.- Le due scale di accesso ai n.34 appartamenti del fabbricato sono esterne all'edificio stesso e realizzate con cilindri in c.a. a pianta circolare con n.2 ascensori. Il piano interrato dell'edificio è adibito a cantine e box con autorimessa privata - settore A ( in comune con gli edifici L1/2/3-T1-T2 ) per un totale di n. 179 posti-auto. L'autorimessa A ( settori A1 - A2 - A3 ) è dotata di impianto di ventilazione forzata con canalizzazione in lamiera zincata, di impianto antincendio e certificati di prevenzione incendi (alla data odierna il CPI e' in fase di rinnovo come riferito dall'Amm.re pro tempore del Supercondominio).

Nel fascicolo fabbricato (All. 7) viene segnalata la presenza di Eternit (amianto) negli appartamenti dell'edificio L4/5, a seconda delle varie tipologie, è presente questo materiale usato( insieme al poliuretano espanso) in alcune tamponature ( per es. nel divisorio camera/balcone sotto la superficie finestrata, nel soggiorno e in cucina). I livelli di bonifica sono la rimozione, il trattamento superficiale con speciali prodotti ricoprenti e il confinamento. La rimozione resta, ovviamente, la bonifica più efficace per risolvere il problema; allo stato non e' stato possibile accertare se sono stati effettuati dei lavori relativi alla rimozione dell'amianto o interventi di bonifica (trattamento superficiale, confinamento).

Sempre nel citato fascicolo del fabbricato viene segnalato che sul tetto dell'edificio adibito ad uso commerciale del comparto Z28 di proprietà della Società \*\*\*\*\* , nelle immediate vicinanze del fabbricato L4/5, sono installate antenne di ripetitori per telefonini cellulari che possono provocare danni alla salute per inquinamento elettromagnetico.

Veniva segnalata inoltre la necessita' di realizzare delle chiusure dei pianerottoli a separazione del vano scala degli alloggi, in presenza di caldaie murali a gas.

Nell'appartamento interno 3 al piano primo dell'edificio L4, le finestre esterne sono in "ferro finestra", ad eccezione del salone e della camera lato ingresso che presentano infissi in alluminio con doppio vetro; gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in pvc, gli infissi interni sono in legno tamburato, il portocino d'ingresso e' di tipo blindato. La loggia e' chiusa con una grata metallica come da foto allegate (All. 1).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, la cucina e i due bagni hanno un pavimento e il rivestimento parziale delle pareti in ceramica. I due bagni e il secondo locale dell'appartamento, si affacciano sul camminamento condominiale come, per quanto possibile, da foto allegate (All. 1).

Nell'immobile e' presente un impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posta nel camminamento



condominiale, in vano proprio; dovrà essere verificata la conformità dell'impianto di riscaldamento rispetto tale particolare situazione. Nel corso del sopralluogo il debitore riferisce che la caldaia è stata sostituita nel 2010 (All. 8).

Il locale cantina, pertinenza dell'appartamento, è ubicato al piano interrato, e privo di finestre e/o elementi di aerazione (griglie, sopraelevazione sulla porta, ecc.).

Il tutto come, per quanto possibile, da foto allegate (All. 1).

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge e le dichiarazioni di conformità (ex legge 46/90).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

Il posto auto è ubicato al piano interrato del complesso edilizio in Via Valentino Mazzola 38, con accesso carrabile dal civico 26 sempre di Via Valentino Mazzola (presente anche un secondo accesso da Via Valentino Mazzola 16). Il pavimento è realizzato in battuto di cemento, i confini a terra dello stesso sono delimitati con strisce verniciate di colore giallo; le pareti dell'autorimessa sono tinteggiate.

Il piano interrato dell'edificio L4-L5, come da "Fascicolo del fabbricato" (All.7) è adibito a cantine e box con autorimessa privata - settore A ( in comune con gli edifici L1/2/3-T1-T2 ) per un totale di n. 179 posti-auto. L'autorimessa A ( settori A1 - A2 - A3 ) è dotata di impianto di ventilazione forzata con canalizzazione in lamiera zincata, di impianto antincendio e certificati di prevenzione incendi (alla data odierna il CPI è in fase di rinnovo come riferito dall'Amm.re pro tempore del Supercondominio).

Per le caratteristiche del complesso edilizio al quale appartiene il posto auto staggito si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del Bene n°1, per quanto valido anche per il Bene n°2.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

L'immobile è ubicato in un'autorimessa interrata, composta da due livelli S1 ed S2, realizzata con strutture in c.a. con accesso da Via Valentino Mazzola 39 tramite rampa elicoidale; è presente un ascensore e due vani scala.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, le pareti divisorie con i box confinanti sono costituite da blocchetti di cemento. La porta di accesso al box auto è tipo metallico con apertura basculante, con maniglia dotata di chiusura a chiave. Nella parete frontistante la porta di accesso è presente un'intercapedine di aerazione con apertura sul box auto staggito protetta da griglia metallica (per tutta la larghezza del box, da pilastro a pilastro, alta circa 1,50); detta parete, come da planimetria catastale allegata (All. 11), risulterebbe non perpendicolare ai due muri laterali.

In prossimità dell'immobile staggito, nella corsia di manovra, è presente un setto in c.a. a circa 2,30 metri dalla parete di accesso ai box auto (vedi foto allegate - All. 20).



Il box auto e' dotato di un contatore dell'energia elettrica "a defalco".  
Il tutto, per quanto possibile, come da foto allegate (All. 20).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

---

L'appartamento staggito al momento dei sopralluoghi, effettuati rispettivamente il 22 settembre 2021 e il 9 ottobre 2021 risultava abitato dal debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; anche la cantina pertinenziale risultava nella disponibilita' Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i due verbali di sopralluogo del 22 settembre 2021 e del 9 ottobre 2021 (All.8 - Verbali di sopralluogo). Il debitore, nel corso dei sopralluoghi, ha riferito che l'appartamento staggito e' soggetto a "Prezzo massimo di cessione"; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Precisazioni".

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Il posto staggito al momento dei sopralluoghi, effettuati rispettivamente il 22 settembre 2021 e il 9 ottobre 2021 risultava nella disponibilita' del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i due verbali di sopralluogo del 22 settembre 2021 e del 9 ottobre 2021 (All.8 - Verbali di sopralluogo).

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

---

Il box staggito al momento dei sopralluoghi, effettuato il 9 ottobre 2021 risultava nella disponibilita' del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In particolare risultavano presenti nel box auto mobili ed oggetti vari come da foto allegate (All. 20). Si allega il verbale di sopralluogo del 9 ottobre 2021 (All.8 - Verbali di sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1986 al 27/12/1991	**** Omissis ****	<b>Assegnazione autenticata nelle firme</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Bertone	21/12/1986	6763	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	10/01/1987		2955
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/1991 al 22/06/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Bertone	27/12/1991	15294	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/01/1992		3430
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/06/2001 al 10/07/2007	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio D'Alessandro Luigi	22/06/2001	10198	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/07/2001		38284
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/07/2007 al 27/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di risoluzione consensuale di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio De Angelis Mario	10/07/2007	18869	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/07/2007		50105
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/11/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Angelis Mario	27/11/2007	19565	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	29/11/2007		94550
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati desunti dalle relazioni in atti a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri, in Genzano di Roma, rispettivamente del 9 settembre 2020 e del 10 maggio 2019.

Come meglio riportato nelle relazioni notarili in atti, gli immobili staggiti in trattazione, sono pervenuti alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a Roma partita iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Bertone in data 27 dicembre 1991 rep. 15294, nulla viene riportato in merito alla formazione del prezzo e alle clausole previste dall'art. 35 della legge 1971 n. 865; l'atto sembrerebbe contrastare con i vincoli imposti dalla Convenzione con il Comune di Roma (All. 5), precisamente con quanto previsto dall'art. 35 comma 15 della citata legge : " L'alloggio costruito su area ceduta in proprieta' non puo' essere alienato a nessun titolo, ne' su di esso puo' costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilita'. ..". Ai sensi del comma 19 del citato articolo di legge la circostanza potrebbe comportare la nullita' dell'atto; per quanto sopra si rimanda alla superiore valutazione dell'Ill.mo Giudice della procedura esecutiva.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
----------------	------------------	-------------



Dal 21/12/1986 al 27/12/1991	**** Omissis ****	<b>Assegnazione autenticata nelle firme</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Bertone	21/12/1986	6763	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	10/01/1987		2955
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/1991 al 22/06/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Bertone	27/12/1991	15294	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/01/1992		3430
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/06/2001 al 10/07/2007	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio D'Alessandro Luigi	22/06/2001	10198	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/07/2001		38284
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/07/2007 al 27/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di risoluzione consensuale di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Angelis Mario	10/07/2007	18869	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Roma 1	18/07/2007		50105
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/11/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Angelis Mario	27/11/2007	19565	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	29/11/2007		94550
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati desunti dalle relazioni in atti a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri, in Genzano di Roma, rispettivamente del 9 settembre 2020 e del 10 maggio 2019.

Come meglio riportato nelle relazioni notarili in atti, gli immobili staggiti in trattazione, sono pervenuti alla Sig.ra

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede a Roma partita iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per quanto riguarda l'atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Bertone in data 27 dicembre 1991 rep. 15294, si rimanda a quanto già riferito nel paragrafo "Provenienze ventennali" del Bene n. 1

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 07/05/1980 al 11/09/2001	**** Omissis ****	<b>Convenzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Erminio Laurora	07/05/1980	57002	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	27/05/1980		28091
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal <b>11/09/2001</b> al <b>01/10/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Convenzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	11/09/2001	30496	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	19/09/2001		52220
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/10/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Natalia Vassalli	01/10/2009	13578	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	15/10/2009		74690
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati desunti dalle relazioni in atti a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri, in Genzano di Roma, rispettivamente del 9 settembre 2020 e del 10 maggio 2019.

Come meglio riportato nella relazione notarile in atti del 9 settembre 2020, l'immobile staggito e' prevenuto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* " .....

per averlo edificato a propria cura e spese su area pervenuta in diritto di superficie in forza di atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del giorno 11 settembre 2001, repertorio 30496, ....., trascritto a Roma 1 il 19 settembre 2001 al n. 52220 di formalita'; detto atto contiene inoltre la Convenzione per l'edificazione che regola la cessione delle aree in diritto di superficie;

il predetto Comune, era titolare di quanto in oggetto in forza di atto di cessione di aree a rogito Notaio Erminio Laurora di Roma in data 7 maggio 1980, rep. 57002, trascritto a Roma 1 il 27 maggio 1980 al . 28091 di formalita'; ..... il locale box di cui al foglio 876, particella 650 sub 87 e' stato edificato in base a progetto approvato ai sensi e per gli effetti della legge n. 122/89 e della delibera C.C. 165/97 ed in conformita' alla concessione edilizia n. 36/A protocollo n. 70910/01 del 10 aprile 2002 ed in conformita' alla Convenzione Comunale .....

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 29/11/2007  
Reg. gen. - - Reg. part. 51649  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Nell'intervento in atti di Intesa San Paolo Spa, viene riportato un credito vantato nei confronti del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un importo di 139.312,62 euro in virtu' del contratto di mutuo fondiario con la " Veneto Banca ScpA" a seguito del quale veniva iscritta ipoteca alla formalita' 51694/2007 presso al conservatoria di Roma 1. Nell'intervento viene riportato: '....."VENETO BANCA S.c.p.A." (parte mutuante, ora Intesa San Paolo S.p.A.) ...'.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da -  
Iscritto a Roma 1 il 20/04/2015  
Reg. gen. - - Reg. part. 5847  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 02/05/2019  
Reg. gen. - - Reg. part. 35831  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalle relazioni in atti a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri, in Genzano di Roma, rispettivamente del 9 settembre 2020 e del 10 maggio 2019.

Nelle relazioni notarili in atti, di cui sopra, viene riportato: " ...si precisa che per l'edificazione dell'appartamento, cantina e posto auto di cui al foglio 876, particella 266 sub 4 e 276 sub 7, ricadenti nel Piano di Zona 39/bis, comparti Z14 e Z28 (localita' Grottaperfetta) e' stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra la "SOCIETA' \*\*\*\*\* - Societa' \*\*\*\*\*" ed il Comune di Roma con atto a Rogito del Notaio Erminio Laurora di Roma in data 7 maggio 1980, rep.57002, trascritta a Roma 1 il 27 maggio 1980 al n. 28091 di formalita' ....".



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7,  
PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da -  
Iscritto a Roma 1 il 20/04/2015  
Reg. gen. - - Reg. part. 5847  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 02/05/2019  
Reg. gen. - - Reg. part. 35831  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalle relazioni in atti a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri, in Genzano di Roma, rispettivamente del 9 settembre 2020 e del 10 maggio 2019.

Nelle relazioni notarili in atti, di cui sopra, viene riportato: " ...si precisa che per l'edificazione dell'appartamento, cantina e posto auto di cui al foglio 876, particella 266 sub 4 e 276 sub 7, ricadenti nel Piano di Zona 39/bis, comparti Z14 e Z28 (località Grottaferetta) e' stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra la "SOCIETA' \*\*\*\*\* - Societa' \*\*\*\*\*" ed il Comune di Roma con atto a Rogito del Notaio Erminio Laurora di Roma in data 7 maggio 1980, rep.57002, trascritta a Roma 1 il 27 maggio 1980 al n. 28091 di formalità ....".

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87,  
PIANO S2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da -  
Iscritto a Roma 1 il 20/04/2015



Reg. gen. - - Reg. part. 5847  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 02/05/2019  
Reg. gen. - - Reg. part. 35831  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalle relazioni in atti a firma del Notaio Dott. Paolo Palmieri, in Genzano di Roma, rispettivamente del 9 settembre 2020 e del 10 maggio 2019.

Nelle relazioni notarili in atti, di cui sopra, viene riportato: " .... atto a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del giorno 11 settembre 2001, repertorio 30496, ....., trascritto a Roma 1 il 19 settembre 2001 al n. 52220 di formalita'; detto atto contiene inoltre la Convenzione per l'edificazione che regola la cessione delle aree in diritto di superficie .....".

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore del Comune di Roma: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (NTA artt. 44, 45 e 48).

Da quanto emerso dalla "Carta della rete ecologica" e dalla "Carta della Qualita'" non risultano prescrizioni.

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano di massima l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica. I dati urbanistici comunali riportati sono stati desunti dal sistema NIC (nuova infrastruttura cartografica) del Comune di Roma, nel "disclaimer" evidenziato all'apertura del programma viene specificato che i dati sono sempre in corso di aggiornamento e validazione, gli stessi hanno carattere ricognitivo ed in nessun caso il contenuto informativo costituisce riferimento valido per la disciplina urbanistica e sovraordinata.

Gli immobili staggiti in trattazione, ricadono nel piano di zona n. 39/bis, comparti Z14 e Z28 (localita' Grottaperfetta), per l'edificazione degli stessi e' stata stipulata la convenzione Urbanistica tra la "Societa' \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*" ed il Comune di Roma, rimessa in allegato (All. 5 - Convenzione urbanistica \*\*\*\*\*).



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

Si rimanda a quanto già riferito nel paragrafo "Normativa Urbanistica" del Bene N° 1, per quanto applicabile anche al posto auto staggito.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore del Comune di Roma: Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (NTA artt. art. 83 e 84).

Da quanto emerso dalla "Carta della rete ecologica" e dalla "Carta della Qualità" non risultano prescrizioni. Quanto sopra riportato sono delle note che indicano di massima l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica. I dati urbanistici comunali riportati sono stati desunti dal sistema NIC (nuova infrastruttura cartografica) del Comune di Roma, nel "disclaimer" evidenziato all'apertura del programma viene specificato che i dati sono sempre in corso di aggiornamento e validazione, gli stessi hanno carattere ricognitivo ed in nessun caso il contenuto informativo costituisce riferimento valido per la disciplina urbanistica e sovraordinata.

L'immobile staggito, fa parte del P.U.P. n. 419 del Comune di Roma ai sensi della L. 122/89 art. 9.

L'immobile è in diritto di superficie ai sensi della convenzione rimessa in allegato (All. 16 - Convenzione \*\*\*\*\*)  
\*\*\*\*); la durata di tale diritto è di anni 90 dalla data di consegna dell'area. Sempre come da convenzione allegata (All. 16) l'area oggetto della concessione del diritto di superficie, per la sua destinazione pubblica è interessata anche dalla futura realizzazione di un edificio scolastico pubblico (scuola materna ad un piano in Via Valentino Mazzola).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggiti, identificati in catasto al F. 876 del Comune di Roma, P.la 266 sub 4 e p.la 276 sub 7, è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 1992/c (All. 17 - Concessione edilizia n. 1992/c anno 1980) rilasciata dal Comune di Roma in data 5 novembre 1980 e successiva variante n. 2076/c del 20 dicembre 1984 (All. 24 - Concessione edilizia n. 2076/c anno 1984). Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

La concessione edilizia 1992/c del 1980 (All.17) risulta decaduta in quanto i lavori non erano stati ultimati nel termine prescritto; successivamente veniva presentato il progetto di variante prot. 14942 del 26 marzo 1984 (All. 18 - Stralcio progetto 14942 anno 1984 tav 4 e All. 25 - Stralcio progetto 14942 anno 1984 tav 2) a cui seguiva in data 20 dicembre la concessione n.2076/c del 1984 (All.24) di variante e completamento edifici con proroga del termine di ultimazione dei lavori al 31 dicembre 1984.

Dati tratti dal fascicolo del fabbricato rimesso in allegato (All. 7 - Fascicolo del Fabbricato).

Il Fabbricato L4/5, in cui sono ubicati gli immobili staggiti in trattazione, fa parte di un complesso residenziale costituito da dieci edifici costruiti su un'area di proprietà della Società \*\*\*\*\*



comparto Z14 (residenziale) e Z28 (non residenziale) del Piano di Zona 39 bis Grottaperfetta - Via Valentino Mazzola,38- Roma. L'area di cui sopra, della superficie di 61.268 mq. contraddistinta al N.C.T. del Comune di Roma al foglio n.876 - Sez.A con la particella n.264 ( parte ex-35 ) è stata assegnata alla Società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 con atto di Convenzione repert. n. 57002 a firma del notaio E.L aurora in data 7 maggio 1980 (All.5). Con la suddetta Convenzione tra il Comune di Roma e la Società C\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , il Comune di Roma ha assegnato,in diritto di proprietà, l'area di 61.280 mq. per la diretta urbanizzazione ed edificazione di una volumetria residenziale e non residenziale rispettivamente pari a mc.196.664 e mc. 58.267. La realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto planovolumetrico di zona approvato dalla Commissione Urbanistica in data 28 febbraio 1980, è iniziato il 23 febbraio 1981 e i lavori sono terminati il 28 dicembre 1984 come risulta dal certificato di inizio e fine lavori.

Rispetto al progetto originario di variante (All. 18 - Stralcio progetto 14942 anno 1984 tav 4),nel locale con affaccio sul camminamento condominiale e' stato ricavato un ripostiglio con accesso dal disimpegno. Inoltre risultano chiuse con "tamponature" dall'interno la finestra del bagno con accesso dal disimpegno in corrispondenza del box doccia e quella del ripostiglio. Dovra' essere presentata una pratica edilizia, a cura del nuovo proprietario dell'immobile, per sanare le modifiche interne all' appartamento relative alla realizzazione del ripostiglio e per regolarizzare la chiusura lato interno delle due finestre, infine si dovra' procedere al successivo aggiornamento della planimetria catastale; il tutto con una spesa stimata al momento, per quanto possibile, in circa 5.000,00 euro.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il bene n°1, per quanto applicabile anche al posto auto staggito.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

---

La costruzione interrata con destinazione d'uso a parcheggio in cui e' ubicato il box auto staggito e' stata edificata in base a progetto approvato ai sensi della legge 122/89 della delibera C.C. 165/97 ed in conformita' alla concessione edilizia n. 36/A prot. 70910/01 del 10 aprile 2002. L'autorimessa e' stata ultimata in data 10 dicembre 2004, con comunicazione inviata al IX Municipio prot. 82697 del 13 dicembre 2004. Detta autorimessa e' stata realizzata nell'ambito del PUP n° 419 del 1991 ai sensi dell'art. 9 comma 4° e s.m.i. Per l'edificazione e' stata stipulata la Convenzione tra il Comune di Roma e la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con atto ricevuto dal Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del giorno 11 settembre 2001 rep. n. 30496 (All. 16).



Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità'.

Il box auto pignorato, per quanto e' stato possibile accertare, non risulta conforme al progetto originario prot. 70910/01 (All. 19- Stralcio progetto 70910 anno 2001); risultano una serie di discrepanze rispetto al progetto originario, come di massima riscontrabile dal confronto tra l'elaborato planimetrico (All. 15), che di massima corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per quanto e' stato possibile accertare in sede di sopralluogo, e il progetto originario (All. 19).

In particolare nella parete di fondo (opposta alla porta d'ingresso) del box staggito e' presente una intercapedine di aerazione, chiusa verso il box con una grata metallica, come da foto allegate (All. 20 - Documentazione Fotografica box auto) che non viene indicata nel progetto originario (All. 19).

Risulta, sempre dal confronto tra il progetto originario (All. 19) e l'elaborato planimetrico (All. 15), una diversa organizzazione dei due corpi scala (che nelle realta' sono chiusi, e dotati di accesso "filtrato", e l'unico ascensore presente risulta ubicato in diversa posizione rispetto al progetto), davanti al posto auto staggito e' presente un setto in cemento armato che non viene riportato nel progetto originario, i box auto sub 163, 164, 165 e 166 non sono riportati nel progetto originario al loro posto e' presente la corsia di manovra, inoltre sempre per quanto e' stato possibile riscontrare le chiostrine di aerazione che si aprono ai lati della corsia di manovra sembrano avere strutture e geometrie diverse rispetto al progetto originario, nell'elaborato planimetrico viene riportato un solo giunto strutturale, nel progetto originario sono presenti due giunti strutturali, ecc.

Tali difformita' riguardano di massima le parti condominiali dell'autorimessa, in tal senso si deve considerare anche l'intercapedine di aerazione retrostante il box auto staggito, in quanto al servizio dell'intera autorimessa; la regolarizzazione dello stato attuale dei luoghi dovra' essere oggetto di specifico incarico ad un tecnico di fiducia da parte del condominio, nella stima, per quanto possibile al momento, si terra' conto di tale situazione con un deprezzamento del box auto pari a circa il 10%.

Il CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) dell'autorimessa e' prossimo alla scadenza.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 38, SCALA L4, INTERNO 3, PIANO 1**

---

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

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare costituito da piu' edifici, circa n.6 edifici a Torre e da n. 4 edifici in Linea; le parti comuni di tale complesso edilizio e le autorimesse sono sotto la gestione del Supercondominio di Via Valentino Mazzola 38 -Roma. E presente un servizio di portierato con due custodi per l'intero complesso edilizio.

Pertanto la gestione del posto auto staggito e' di competenza del Supercondominio.

Gli oneri del Supercondominio, per gli immobili staggiti, sono pari a circa 450,00 / 500,00 euro l'anno.

Al 31 dicembre 2022 ammonta a circa 2.500,00 euro (consuntivo 2022 in bozza, non ancora approvato), oltre le



rate del 2023; l'ultimo bilancio approvato risale alla gestione 2017, da cui risulta un debito per gli immobili staggiti pari a circa 150,00 euro.

Si allega il regolamento del Condominio di Via Valentino Mazzola 38 - Roma (All.6), fornito dall'Amm.re pro tempore (novembre 2023) del Supercondominio; detto regolamento viene utilizzato sia dal Condominio di Via Mazzola 38 Fabbricato L4 e L5 - Roma, sia dal Supercodominio.

All'interno del complesso edilizio i vari edifici che lo compongono sono gestiti singolarmente, in maniera autonoma, con un amministratore condominiale per ogni edificio.

Gli immobili staggiti (appartamento e cantina) in trattazione appartengono all'edificio Linea 4 - 5 di Via Valentino Mazzola 38 in Roma; in particolare l'appartamento pignorato appartiene alla scala L4.

L'immobile e' dotato di fascicolo del fabbricato (All. 7 - Fascicolo del Fabbricato), si allega il regolamento di condominio del fabbricato L4-5 (All. 6), che come sopra indicato coincide con quello del Supercondominio.

Il condominio risulta intervenuto nella procedura esecutiva a seguito di decreto ingiuntivo per la somma di €. 11.195,00 per rate condominiali - quote ordinarie e straordinarie gestione anno 2020 - scadute e non versate (di cui 8.731,94 euro per gestione straordinaria lavori edificio), oltre interessi dalla domanda al saldo; oltre spese legale per un importo pari ad € 12.506,43.

L'Amm.re pro tempore in data 10 settembre 2021 comunicava al sottoscritto le seguenti morosità relative agli immobili staggiti: debito per gestione Ordinaria 3.438,99 e per lavori deliberati 9.760,00.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 26, INTERNO 7, PIANO S1**

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

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene n°1, del paragrafo Vincoli od oneri condominiali", per quanto applicabile anche al posto auto staggito.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VALENTINO MAZZOLA 39, INTERNO 87, PIANO S2**

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

In base ai dati forniti dall'Amm.re pro tempore dell'autorimessa in Via Valentino Mazzola 39 "Condominio Autorimessa Mazzola 39, il box staggito ha i seguenti millesimi: 5,43 mm.

Nel regolamento dell'autorimessa allegato all'atto di provenienza (All. 21 - Regolamento condominio Via Valentino Mazzola 39) viene indicata una superficie di 15,71 mq per il box auto 87.

La spesa media per l'esercizio ordinario e' di circa 240,00 euro l'anno.



Il Condomino \*\*\*\*\* risulta costituito nella presente procedura esecutiva risultando una moriosita' per l'esercizio ordinario 2021 di 885,40 euro e per l'esercizio ordinario 2022 di 240,00 euro; per un totale di 1.125,40 euro oltre spese legali ed interessi, oltre a quanto dovuto per l'esercizio ordinario 2023 al momento non noto al sottoscritto esperto ex art. 568 cpc

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1 Appartamento in Roma, in piena proprietà, al piano primo di Via Valentino Mazzola 38, fabbricato "L4 - L5", scala "L4" interno tre, costituito dalle seguenti unità ambientali: ingresso (circa 7,55 mq), cucina (circa 10,45 mq), soggiorno (circa 26,00mq) con accesso al terrazzo coperto o loggia (circa 11,20 mq), disimpegno (circa 3,20 mq), camera (circa 15,55 mq) con accesso al terrazzo o loggia (sopra riportata) e al bagno interno (circa 5,45 mq), bagno (circa 6,15), ripostiglio (circa 1,10 mq), locale con finestre che si aprono sul passaggio condominiale (circa 9,10 mq); con annessa una cantina al piano interrato (circa 7,75 mq) Il tutto come di massima riscontrabile nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica appartamento cantina posto auto). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del primo sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All. 2 - Planimetria catastale F 876 Comune di Roma Plla 266 Sub 4 appartamento). L'immobile staggito fa parte di un Supercondominio, costituito da 10 fabbricati, dotato di piscina, aree verdi, due campi da tennis, due palestre ed altri spazi condominiali, il tutto, di massima e per quanto possibile, come da documentazione fotografica allegata (All.1) e meglio descritto nel regolamento di condominio allegato (All.6 - Regolamento di Condominio Via Valentino Mazzola 38 Roma). Il complesso edilizio al quale appartiene l'immobile staggito ricade all'interno del Piano di Zona n. 39/bis "Grottaperfetta", comparti Z14 e Z28 oggetto della convenzione urbanistica a rogito del Notaio Erminio Laurora del 7 maggio 1980 rep. 57002. trascritta a Roma 1 alla formalità n. 28091 del 1980, rimessa in allegato (All. 5 - Convenzione urbanistica \*\*\*\*\*); per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Precisazioni". L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Valentino Mazzola 38, traversa di Via Erminio Spalla, ricade nel quartiere "Ardeatino" del Comune di Roma (Q. XX, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio VIII (ex XI), nell'area sud del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. L'immobile si trova in una zona prossima al centro commerciale "I Granai". Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 876 Comune di Roma).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 876, Part. 266, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 245.000,00

In merito al prezzo stimato nella presente relazione, si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni". Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applicherà la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$  Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2023- Semestre 1, Fascia/ zona: Periferica/ GROTTA PERFETTA - ROMA 70 (VIALE



ERMINIO SPALLA), Codice zona D36, Microzona 121, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, abitazioni civili, si ha un valore al mq compreso tra 2.050,00 e 2.900,00 €. P Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per le abitazioni simili a quella oggetto di stima, considerato quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerate le spese per la messa a norma degli impianti, considerate le caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione come descritto nella presente perizia, considerato che per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilita', considerate le spese per la regolarizzazione delle opere interne compreso l'aggiornamento della planimetria catastale come riferito nell'apposito capitolo "Regolarita' edilizia" con un costo presumibile stimato al momento in circa 5.000,00 euro, considerato quanto riportato nel paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali", considerata la riduzione del valore pari a circa il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 2.400,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore dell'appartamento è stato arrotondato in 245.000,00 euro.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1  
Posto auto in Roma, al piano interrato di Via Valentino Mazzola 26 e 16, indicato nella planimetria catastale (All. 10 - Planimetria catastale F 876 Plla 276 sub 7 posto auto) come posto auto 7 del lotto A. Il posto auto sviluppa una superficie di circa 11,00 mq come riportato nell'atto di provenienza (All. 4). Maggiori dettagli sono desumibili, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All. 1 - Documentazione fotografica). Il posto auto staggito fa parte dello stesso complesso immobiliare al quale appartiene il Bene n°1. Per le caratteristiche della zona si rimanda a quanto già riportato nel paragrafo "Descrizione" del Bene n°1, per quanto valido anche per il Bene n°2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 876, Part. 276, Sub. 7, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.300,00  
In merito al prezzo stimato nella presente relazione, si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" ed in particolare a quello del Bene n.1.  
Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applicherà la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$ . Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2023-Semestre 1, Fascia/ zona: Periferica/ GROTTA PERFETTA - ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA), Codice zona D36, Microzona 121, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, posti auto coperti, si ha un valore al mq compreso tra 700,00 e 1.000,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per posti auto simili a quella oggetto di stima, considerato quanto riportato nel paragrafo "Precisazioni" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerato che per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilita', considerato lo stato di manutenzione dell'autorimessa, considerato quanto riportato nel paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali", considerata la riduzione del valore pari a circa il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 850,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del posto auto è stato arrotondato in 9.300,00 euro.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2  
Box auto in diritto di superficie, al piano interrato (S2 catastale) di Via Valentino Mazzola 39 in Roma, indicato nella planimetria catastale (All. 11 - Planimetria catastale F 876 Plla 650 sub 87 box auto) come posto auto n.87, piano 2S. Il posto auto ha una consistenza di circa 16 mq come riportato nella visura catastale (All.12 - Visura catastale F 876 Plla 650 sub 87 boxo auto). Il box auto è stato edificato ai sensi e per gli effetti della legge n. 122/89 art. 9 per la realizzazione del PUP 419, con obbligo di



destinare il box auto a pertinenza di un appartamento ai sensi della normativa vigente in materia nel Comune di Roma; il tutto nel rispetto della convenzione con atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti del giorno 11 settembre 2001 rep. 30496 trascritta a Roma 1 al numero di formalità 52220 anno 2001 (All. 16 - Convenzione \*\*\*\*\*) alla quale si rimanda per ulteriori dettagli. Il box auto fa parte di un'autorimessa su due livelli interrati, sottostante un'area sistemata a verde di forma triangolare delimitata da Via Valentino Mazzola, strada di accesso agli edifici circostanti, in zona Grottaperfetta. Maggiori dettagli sono desumibili, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All. 20 - Documentazione Fotografica box auto). Il box auto oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Valentino Mazzola 39, traversa di Via Erminio Spalla, ricade nel quartiere "Ardeatino" del Comune di Roma (Q. XX, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio VIII (ex XI), nell'area sud del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 876 Comune di Roma).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 876, Part. 650, Sub. 87, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applicherà la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$ . Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2023-Semestre 1, Fascia/ zona: Periferica/ GROTTA PERFETTA - ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA), Codice zona D36, Microzona 121, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, box auto, si ha un valore al mq compreso tra 900,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quella oggetto di stima, considerato che per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità, considerato quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" in merito alle difformità delle parti condominiali dell'autorimessa operando una svalutazione del bene di circa il 10%, considerato che l'immobile è in diritto di superficie e per lo stesso risulta stipulata una convenzione (della durata di 90 anni dalla data di consegna dell'area) come meglio indicato nel capitolo "Precisazioni" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerato quanto riportato nel paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali", considerato lo stato di manutenzione, considerata la riduzione del valore pari a circa il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 885,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura, si consiglia di prendere direttamente visione dell'immobile staggito anche al fine di accertarne la sua esatta consistenza, considerato che al momento del sopralluogo il box auto era stipato di mobili ed oggetti vari. Il Valore del box auto è stato arrotondato in 15.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 38, scala L4, interno 3, piano 1	102,21 mq	2.400,00 €/mq	€ 245.304,00	100,00%	€ 245.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 26, interno 7, piano S1	11,00 mq	850,00 €/mq	€ 9.350,00	100,00%	€ 9.300,00



<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Valentino Mazzola 39, interno 87, piano S2	17,00 mq	885,00 €/mq	€ 15.045,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 269.300,00

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 20/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Autore Giuseppe

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica appartamento cantina posto auto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F 876 Comune di Roma Plla 266 Sub 4 appartamento
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa F 876 Comune di Roma
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Notaio De Angelis Rep 19565 del 27 novembre 2007
- ✓ N° 5 Altri allegati - Convenzione urbanistica \*\*\*\*\*
- ✓ N° 6 Altri allegati - Regolamento Condominio Via Valentino Mazzola 38 Roma
- ✓ N° 7 Altri allegati - Fascicolo del Fabbricato
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura F 876 Plla 266 sub 4
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F 876 Plla 276 sub 7 posto auto
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F 876 Plla 650 sub 87 box auto
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura catastale F 876 Plla 650 sub 87 box auto
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto Notaio Maria Natalia Vassali Rep. 13578 anno 2009
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura F. 876 Plla 276 sub 7 posto auto
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico F 876 Plla 650 anno 2004



- ✓ N° 16 Altri allegati - Convezione \*\*\*\*\*
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 1992/c anno 1980
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - Stralcio progetto 14942 anno 1984 tav 4
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - Stralcio progetto 70910 anno 2001
- ✓ N° 20 Foto - Documentazione Fotografica box auto
- ✓ N° 21 Altri allegati - Regolamento condominio Via Valentino Mazzola 39
- ✓ N° 22 Altri allegati - Planimetria posti auto
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - Concessione edilizia 36A del 2001
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 2076/c anno 1984
- ✓ N° 25 Tavola del progetto - Stralcio progetto 14942 anno 1984 tav 2

