

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1889/2019 del R.G.E.

contro

\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	11



Precisazioni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1 .....	17



Normativa urbanistica.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1.....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1889/2019 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 292.000,00</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1.....	32



## INCARICO

---

In data 21/01/2023, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, Fax 06 960 458 95, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2023 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 del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

---

Proprietà del diritto di superficie delle porzioni immobiliari facenti parte della porzione residenziale dell'edificio sito nel comune di Roma, località Quartaccio, PdZ B33 "Quartaccio II", parte "A/p", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie e denominato "Edificio A", con accessi principali da via del Podere Fiume civici dal n. 65 a 71 compresi, scale A, B e C (civ. 69). e precisamente: dell'edificio A, via del Podere Fiume n. 69: appartamento di civile abitazione sito al piano quarto della scala C, distinto con il numero interno undici (int. 11), composto di due camere, cucina, due bagni, soggiorno pranzo e due balconi, confinante con vano ascensore, appartamento interno 9, distacchi scoperti verso via del Podere Fiume, verso l'edificio B e verso residua porzione del comparto "A", vano e pianerottolo delle scale, salvo altri, oltre a locale cantina posto al piano interrato del medesimo corpo scala, distinto con il numero interno 11 (int. 11), confinante con locale condominiale, terrapieno, cantina n.10 e corridoio cantine, salvo altri.

L'edificio in piano di zona è composto di un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine e da 5 piani fuori terra. la zona è di recente urbanizzazione con buoni standard urbanistici e facilità di parcheggio a raso. Sono presenti i principali servizi mentre per i mezzi pubblici solo quelli di superficie. la zona è nel municipio XIV, interna al GRA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---



Proprietà del diritto di superficie delle porzioni immobiliari facenti parte della porzione residenziale dell'edificio sito nel comune di Roma, località Quartaccio, PdZ B33 "Quartaccio II", parte "A/p", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie e denominato "Edificio A", con accessi principali da via del Podere Fiume civici dal n. 65 a 71 compresi, scale A, B e C (civ. 69). e precisamente: dell'edificio A, via del Podere Fiume n. 69: posto auto sito al piano interrato, distinto con il numero ventidue (int. 22), sito nella autorimessa comune sottostante il fabbricato con accesso dal civico numero 73 di via del Podere Fiume, confinante con area condominiale, terrapieno, posto auto n.23 e spazio di manovra, salvo altri.

L'edificio in piano di zona è composto di un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine e da 5 piani fuori terra. la zona è di recente urbanizzazione con buoni standard urbanistici e facilità di parcheggio a raso. Sono presenti i principali servizi mentre per i mezzi pubblici solo quelli di superficie. la zona è nel municipio XIV, interna al GRA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---

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

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

---

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



\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- Comune di Roma (Proprietà per l'area 1/1)  
Codice fiscale: 02438750586

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

\*\*\*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A,  
INTERNO 22, PIANO S1**

---

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

\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- Comune di Roma (Proprietà per l'area 1/1)  
Codice fiscale: 02438750586

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

\*\*\*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

L'appartamento è confinante con vano ascensore, appartamento interno 9, distacchi scoperti verso via del Podere Fiume, verso l'edificio B e verso residua porzione del comparto "A", vano e pianerottolo delle scale, salvo altri. Il locale è confinante con locale condominiale, terrapieno, cantina n.10 e corridoio cantine, salvo altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

L'immobile è confinante con area condominiale, terrapieno, posto auto n.23 e spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	14,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	4
Balcone scoperto	3,60 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	4
Cantina	6,10 mq	7,10 mq	0,20	1,42 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,62 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,62 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,42 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2000 al 17/01/2001	***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 351, Part. 858 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) Ha 4 Are 50 Ca 35 Reddito dominicale € 476,57 Reddito agrario € 220,96
Dal 22/10/2002 al 22/07/2003		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 38, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 VANI Rendita € 1.208,51 Piano S1-4
Dal 22/07/2003 al 15/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 38, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 VANI Rendita € 1.208,51 Piano S1-4
Dal 15/07/2004 al 08/05/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 38, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 VANI Rendita € 1.208,51 Piano S1-4
Dal 05/08/2009 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 38, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 VANI Rendita € 1.208,51 Piano S1-4
Dal 09/11/2015 al 16/11/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 38, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 1.208,51 Piano S1-4

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2000 al 17/01/2001	***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 351, Part. 858 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) Ha 4 Are 50 Ca 35 Reddito dominicale € 476,57 Reddito agrario € 220,96
Dal 22/10/2002 al 22/07/2003		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 62, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 mq Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 22/07/2003 al 15/07/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 62, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 mq Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 15/07/2004 al 08/05/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 62, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 mq Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 05/08/2009 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 62, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 mq Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 16/11/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 4278, Sub. 62, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 73,75 Piano S1

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	351	4278	38	5	A2	2	6,5 vani	106 mq	1208,51 €	S1-4	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è parzialmente difforme rispetto il catastale. Inoltre va aggiornata la toponomastica inserendo il civico corretto.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	351	4278	62	5	C6	5	14 mq	15 mq	73,75 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale viene riportata a una altezza di 3,45m, mentre invece risulta essere di 2,42 m. Inoltre sono errati i dati di toponomastica. Va effettuata una variazione castale DOCFA.



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

---

Come noto, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono in diritto di superficie e anche che :

1) la normativa succedutasi nel tempo, dalla legge 28 dicembre 1995 n. 549 alla legge 23 dicembre 1996 n.662, fino ad arrivare alla legge 23 dicembre 1998 n. 448, ha legittimato l'attività di soppressione dei vincoli, degli obblighi e dei limiti di godimento già previsti dall'articolo 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della legge 22.10.1971 n. 865, contenuti nelle relative convenzioni;

2) con Convenzione a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 24 maggio 2001 repertorio n. 29947/14730, debitamente registrato a Roma 5 in data 25 maggio 2001 al numero 31321 e trascritta a Roma I in data 25 maggio 2001 al numero 28866 di formalità, il Comune di Roma (ora Roma Capitale) ha concesso alla  
\*\*\*

il diritto di superficie su aree destinate all'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art.35 della L. 865/71 in località "Quartaccio II" Piano di Zona B33;

3) Roma Capitale può consentire - come da richiesta dei soggetti proprietari - la liberazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione, in quanto prevista dall'art. 31, comma 49 bis della L. 448/1998 (inserito dall'art. 5, comma 3 bis, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con L. 106 del 12 luglio 2011), il quale stabilisce che "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'art. 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 del presente articolo";

4) l'art. 29 comma 16 undecies del D.L. n. 216/2011, convertito con modificazioni nella L.14/2012, stabilisce che "a decorrere dal 1 gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n.

448, è stabilita dai comuni", previa valutazione tecnica secondo i criteri stabiliti dalla legge;

5) Con la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33 del 17 dicembre 2015 é stato stabilito che sia possibile rimuovere i vincoli riferiti al prezzo massimo di cessione, già gravanti sugli alloggi realizzati in aree P.E.E.P., convenzionate ex art. 35 L.865/71, dietro versamento di un corrispettivo, commisurato all'arco temporale da affrancare, in applicazione dell'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/98 e successive modificazioni ed integrazioni, applicando altresì per ragioni perequative un abbattimento del 15% sul valore venale del bene, esclusivamente qualora trattasi di immobili realizzati senza erogazione di contributi pubblici;

6) per gli immobili oggetto della presente esecuzione può pertanto procedersi all'affrancazione dai vincoli di cui sopra, secondo le modalità previste, nelle ipotesi in cui sia già noto il prezzo definitivo di acquisto delle aree, ovvero nelle ipotesi in cui sia noto solo il prezzo provvisorio se l'avente titolo si impegni, per sé e per i suoi eventuali aventi causa, a versare quanto richiesto da Roma Capitale a titolo di conguaglio, una volta determinato il costo definitivo del piano, rinunciando, contestualmente, ad opporre diritti in relazione al corrispettivo dell'affrancazione, calcolato anche sulla base dei costi provvisori di acquisizione dell'area; dell'impegno al versamento del conguaglio a semplice richiesta di Roma Capitale e della rinuncia ad ogni pretesa relativa all'importo di affrancazione corrisposto, dovrà essere

data conoscenza agli aventi causa mediante inserimento negli atti di trasferimento dell'immobile di apposita clausola la cui omissione costituisce una grave violazione che comporterà la risoluzione di diritto, ex art.1456 c.c., della presente convenzione integrativa;

7) con la medesima deliberazione Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 33 del



17 dicembre 2015, esecutiva, é stato inoltre approvato lo schema della presente convenzione;  
8) con successiva deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri dell'Assemblea Capitolina, n. 40 del 6 maggio 2016, sono stati deliberati tra l'altro i criteri per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione già gravanti sugli alloggi realizzati su aree P.E.E.P. Approvazione dei criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. di Roma Capitale ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli del prezzo massimo di cessione, nonché del canone massimo di locazione, secondo le modalità di cui ai commi 48, 49, 49 bis e 49 ter dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e dell'art. 5, comma 3 bis del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106 nonché l'approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.;

Sono altresì da tenere presente i vincoli soggettivi riguardanti chi può o non può acquistare un immobile in edilizia convenzionata, come il non possesso di una prima casa, reddito, il non aver usufruito già di tali agevolazioni ecc.. In ogni caso va chiesta la affrancazione e formalizzato l'atto notarile.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---

vedere quanto scritto per il bene n.1

#### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

---

L'appartamento è in medio stato di conservazione. Sono presenti alcune tracce di muffe.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---

L'immobile è in buono stato di conservazione.

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

---

Le parti comuni sono individuate nel regolamento di condominio.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---

Le parti comuni sono individuate nel regolamento di condominio.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---



vedere quanto scritto per il bene n.1

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4

L'edificio ha struttura portante in cls armato, tamponatura esterna in mattoni di laterizio faccia a vista. Copertura piana. Le pavimentazioni interne all'appartamento sono in parquet tranne nelle zone servizi (bagno, cucina) dove sono presenti rivestimenti in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC. Il portoncino ingresso è blindato. E' presente impianto ascensore. Il riscaldamento è con caldaia autonoma a gas.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1

L'edificio ha struttura portante in cls armato, tamponatura esterna in mattoni di laterizio faccia a vista. Copertura piana. Le pavimentazioni interne sono in cls armato

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1991 al 29/12/2010	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Mazza di Roma	08/11/1991	49575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/11/1991	53172	94340
		Registrazione			



\*\*\*

Dal 24/05/2001 al  
26/07/2003

<b>atto costituzione diritti reali a titolo oneroso - convenzione</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Ungari Trasatti Giovanni		29947	14730
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	25/05/2001		
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Giovanni Ungari Trasatti	22/07/2003	33619	16850
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Mario Fea	05/08/2009	81981	15667
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>espropriazione per pubblica utilità</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	29/12/2010	2010	16
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1	12/05/2011	32239	52823

Dal 22/07/2003 al  
05/08/2009

Dal 05/08/2009 al  
18/12/2023

Dal 29/12/2010 al  
18/12/2023

\*\*\*



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**vedere quanto scritto per il bene n.1**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 06/08/2009  
Reg. gen. 105398 - Reg. part. 30761  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: notaio Mario Fea di Roma  
Data: 05/05/2009  
N° repertorio: 81982  
N° raccolta: 15668



- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 17/06/2015  
Reg. gen. 60985 - Reg. part. 9777  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro\*\*\*  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: notaio Roberto Saracino di Anzio  
Data: 11/06/2015  
N° repertorio: 17  
N° raccolta: 11

### Trascrizioni

- **atto esecutivo pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 21/01/2020  
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4465  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro\*\*\*
- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Roma il 18/04/2001  
Reg. gen. 32800 - Reg. part. 21543  
Quota 1/1  
A favore Comune di Roma  
Contrc\*\*\* . scr1\*\*\*

NB: la ipoteca volontaria iscritta il 18/07/2001 ai nn. 65924/18281 a garanzia mutuo condizionato del 17/07/2001 rogiti notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma rep 30320 a favore Banca di Roma SpA CF: 006644990582, contrc\*\*\* avente oggetto quota dell'intero in superficie dei seguenti terreni in Roma: Fg. 351 partt. 4234, 4230,4233,4231 di cui gli annotamenti in data 12/10/2007 ai nn. 182647/57078 di frazionamento in quota, frazione n.30 per un montante di € 103.291,38 (€ 51.645,6) relativi agli immobili Fg. 351 part. 4278 sub 38 e sub 62 , seppure indicata nella relazione notarile , da visure effettuate non risultano allo scrivente Esperto.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 06/08/2009  
Reg. gen. 105398 - Reg. part. 30761  
Quota: 1/1



Importo: € 210.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: notaio Mario Fea di Roma  
Data: 05/05/2009  
N° repertorio: 81982  
N° raccolta: 15668

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 17/06/2015  
Reg. gen. 60985 - Reg. part. 9777  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: notaio Roberto Saracino di Anzio  
Data: 11/06/2015  
N° repertorio: 17  
N° raccolta: 11

### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 21/01/2020  
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4465  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*
- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Roma il 18/04/2001  
Reg. gen. 32800 - Reg. part. 21543  
Quota 1/1  
A favore Comune di Roma  
Contro \*\*\*

NB: la ipoteca volontaria iscritta il 18/07/2001 ai nn. 65924/18281 a garanzia mutuo condizionato del 17/07/2001 rogiti notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma rep 30320 a favore Banca di Roma SpA CF: 006644990582, contro \*\*\* avente oggetto quota dell'intero in superficie dei seguenti terreni in Roma: Fg. 351 partt. 4234, 4230,4233,4231 di cui gli annotamenti in data 12/10/2007 ai nn. 182647/57078 di frazionamento in quota , frazione n.30 per un montante di € 103.291,38 (€ 51.645,6) relativi agli immobili Fg. 351 part. 4278 sub 38 e sub 62 , seppure indicata nella relazione notarile , da visure effettuate non risultano allo scrivente Esperto.



## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

Secondo il vigente PRG del Comune di Roma, l'immobile ricade in sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 . NTA del PRG artt. 44,45,48

PRG, carta qualità: non ricade

PRG, rete ecologica: nulla

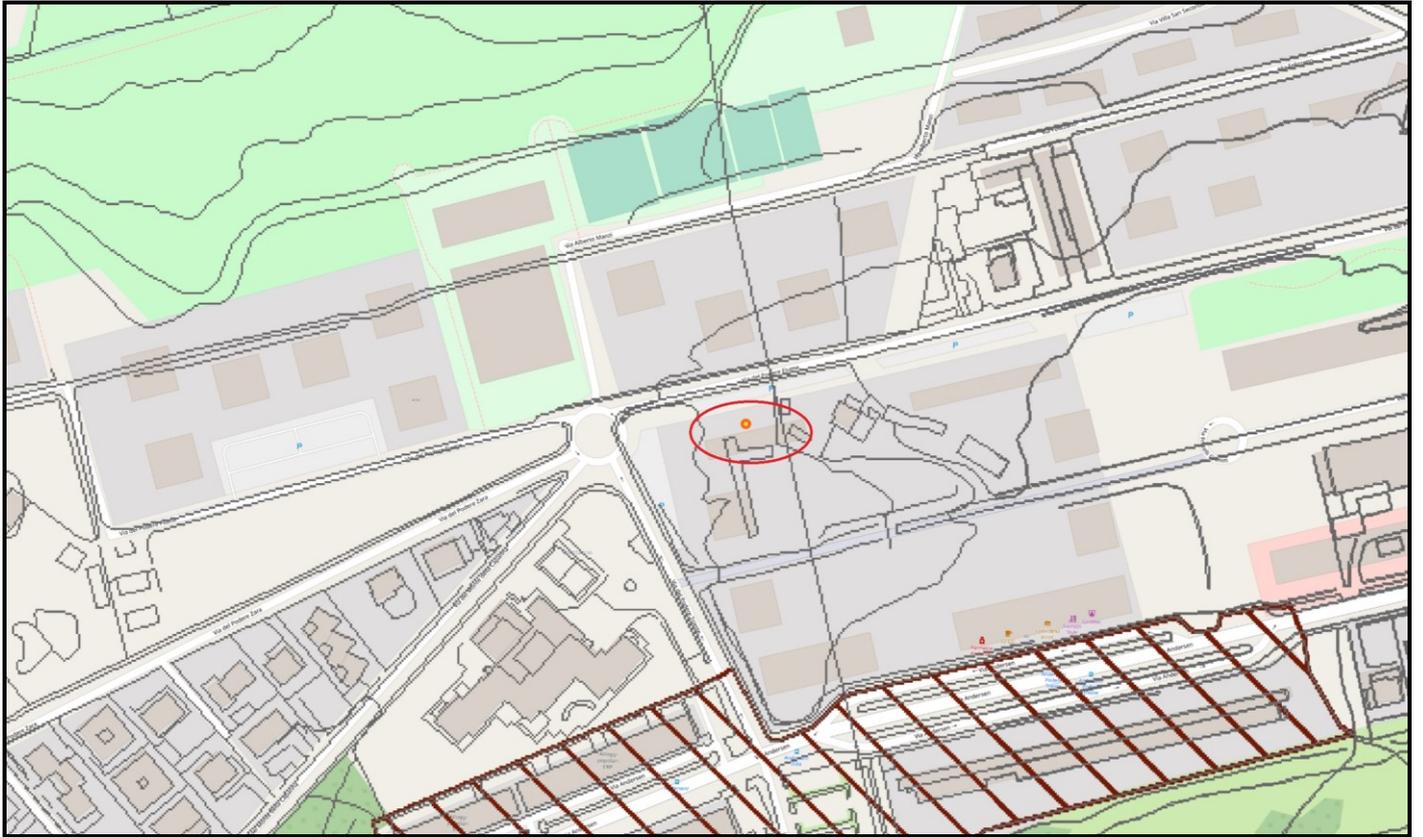
PTPR Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani;

PTPR Tav B: aree urbanizzate del PTPR, protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;



PRG



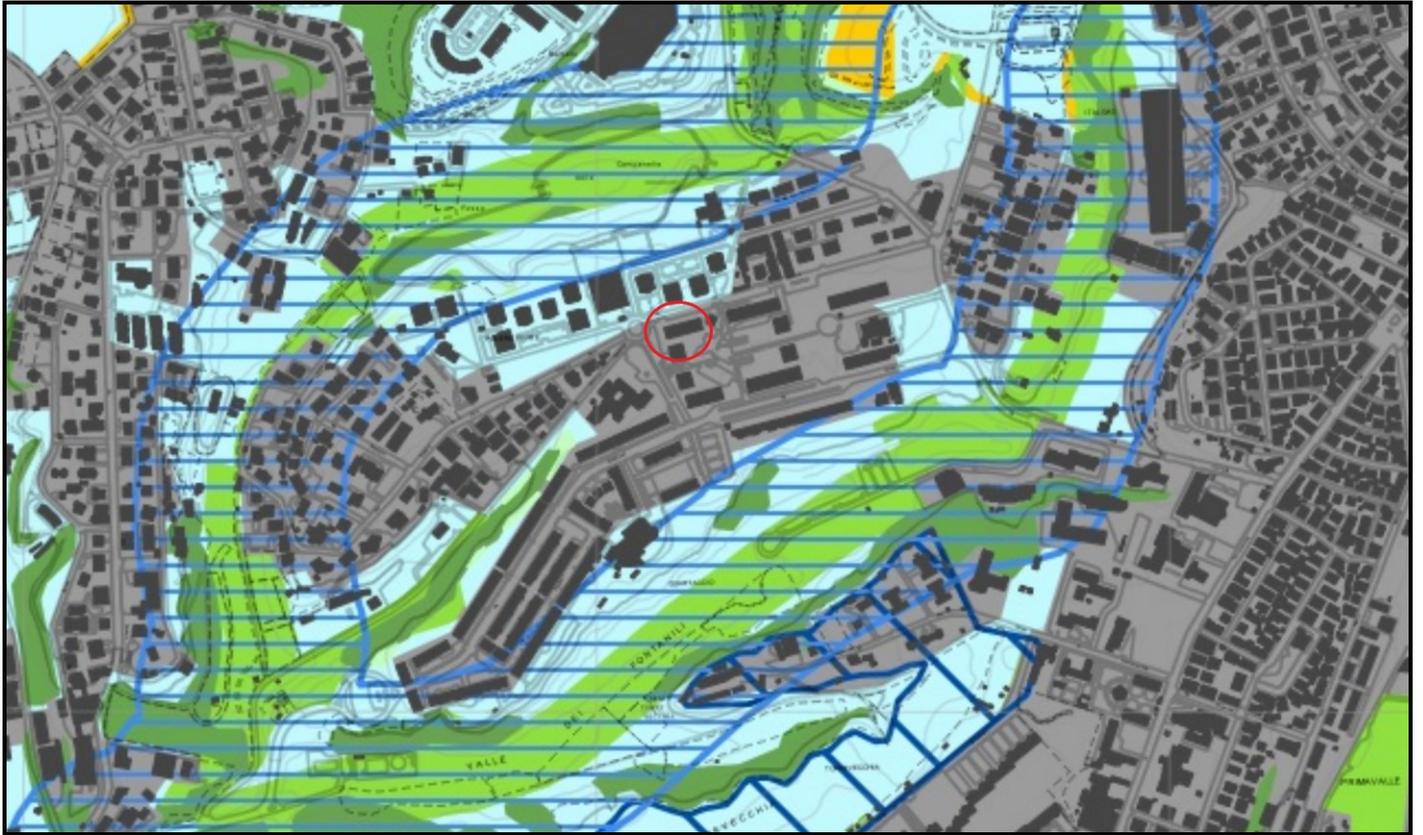


PRG carta per la qualità

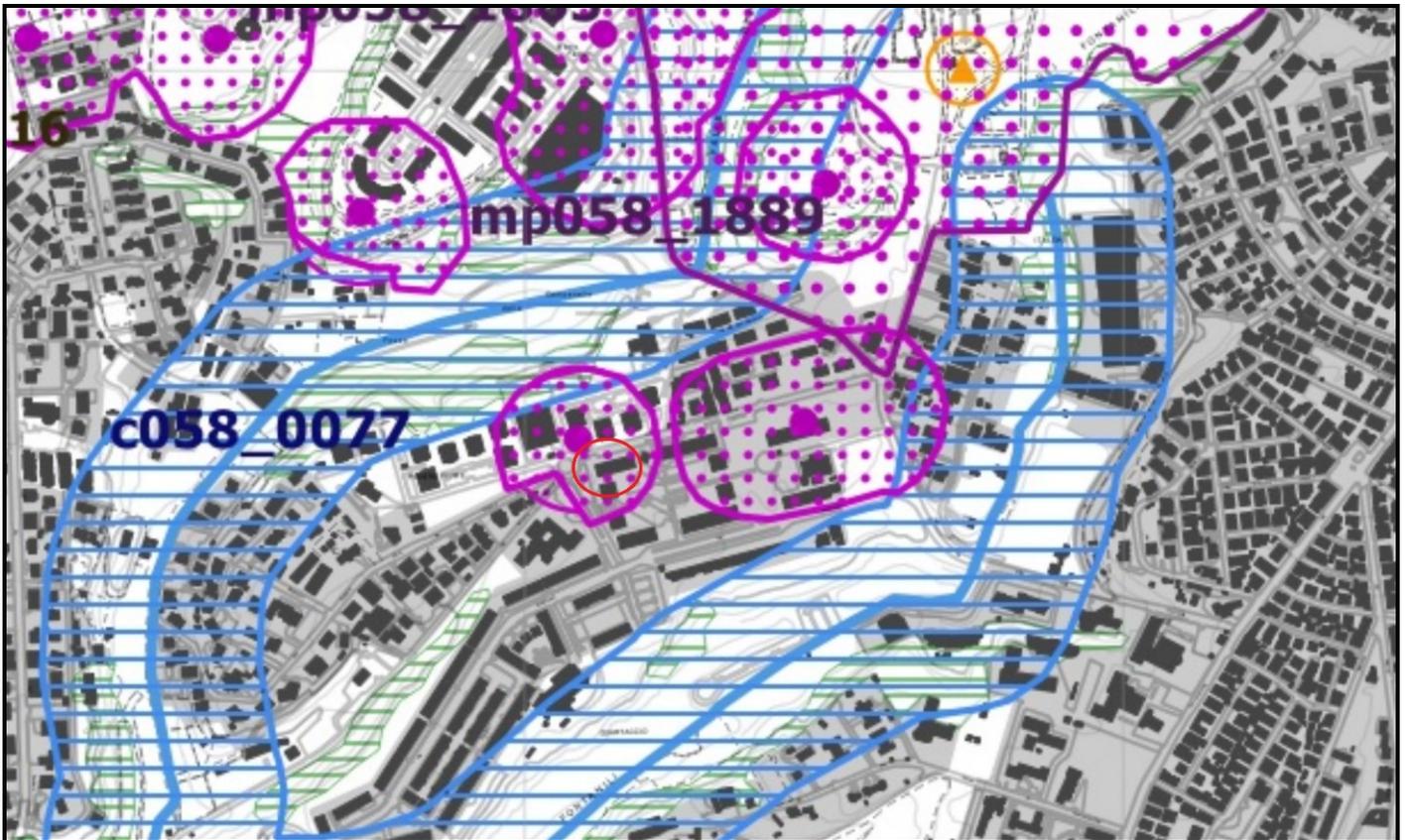


PRG - rete ecologica





PTPR tav A



PTPR Tav B



NTA :

#### Art. 44. Norme generali

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

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

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

#### Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

- T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
- T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
- T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

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

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";



e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;

f) Parcheggi non pertinenziali.

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

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

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

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

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

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

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

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

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità



insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

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

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

---

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---

Vedere quanto scritto per l'immobile n.1.

---

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni di immobile è stato realizzato nell'esercizio del diritto di superficie a seguito del rilascio della concessione edilizia n.25, prot. 642 del 19/12/2000, rilasciata in forza dell'accordo di programma intervenuto tra il Ministero de LL.PP., la Regione Lazio ed il Comune di Roma ai sensi dell'art. 34 del D.L.vo n. 267/2000, successiva variante n. 804/C del 18/07/2001 rilasciata dal Comune di Roma e successiva DIA per opere edilizie interne ai sensi dell'art. 2, c. 60, L. 662/96 e ss.mm.ii., presentata al Comune di Roma, Circostrizione XIX, in data 27/06/2002 prot. 36446 e fine lavori prot. 71737/2002 del 23/12/2002. E' stata richiesta la licenza di abitabilità in data 10/04/2003, prot. 24605, presso il Dipartimento IX. Non risulta ancora rilasciata.

Attualmente la abitazione potrebbe essere difforme rispetto all'ultimo titolo (DIA) ed è sicuramente difforme rispetto alla attuale planimetria catastale, per quanto riguardo la distribuzione interna. Sia l'elaborato grafico



che la DIA non sono stati reperiti in sede di accesso agli atti presso il municipio XIV in quanto risulterebbero irreperibili per via della inagibilità dei locali dove vengono conservati gli archivi cartacei (rif. comunicazione prot. 145266 del 28/11/2023, allegata). E' possibile comunque presentare una CILA in sanatoria e anche una variazione catastale (DOCFA), necessaria anche alla definizione corretta della toponomastica. Il costo di tali pratiche è indicato in seguito, nella valutazione dell'immobile.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non è disponibile il certificato energetico dell'immobile / APE .

Non sono nella disponibilità dello scrivente le certificazioni degli impianti.

---

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta avere ottenuto il certificato di agibilità (n è stata fatta richiesta) .

Vedere quanto descritto per l'immobile n.1 per quanto riguarda i titoli edilizi. Per quanto riguarda la regolarità edilizia, l'immobile risulta regolare.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non è disponibile il certificato energetico dell'immobile / APE . Non necessario per la tipologia d'immobile.

Non sono nella disponibilità dello scrivente le certificazioni degli impianti.

---

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Attualmente lo scrivente non è in possesso di dati relativi a vincoli ed oneri condominiali aggiornati. E' vigente il regolamento di condominio notaio Giovanni Ungari Trasatti del 8/7/2003 rep 33531/16800, allegato alla presente perizia, incluse tabelle millesimali.

---

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1**

---

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

Vedere quanto scritto per l'immobile n.1.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4

Proprietà del diritto di superficie delle porzioni immobiliari facenti parte della porzione residenziale dell'edificio sito nel comune di Roma, località Quartaccio, PdZ B33 "Quartaccio II", parte "A/p", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie e denominato "Edificio A", con accessi principali da via del Podere Fiume civici dal n. 65 a 71 compresi, scale A, B e C (civ. 69). e precisamente: dell'edificio A, via del Podere Fiume n. 69: appartamento di civile abitazione sito al piano quarto della scala C, distinto con il numero interno undici (int. 11), composto di due camere, cucina, due bagni, soggiorno pranzo e due balconi, confinante con vano ascensore, appartamento interno 9, distacchi scoperti verso via del Podere Fiume, verso l'edificio B e verso residua porzione del comparto "A", vano e e pianerottolo delle scale, salvo altri, oltre a locale cantina posto al piano interrato del medesimo corpo scala, distinto con il numero interno 11 (int. 11), confinante con locale condominiale, terrapieno, cantina n.10 e corridoio cantine, salvo altri. L'edificio in piano di zona è composto di un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine e da 5 piani fuori terra. la zona è di recente urbanizzazione con buoni standard urbanistici e facilità di parcheggio a raso. Sono presenti i principali servizi mentre per i mezzi pubblici solo quelli di superficie. la zona è nel municipio XIV, interna al GRA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 351, Part. 4278, Sub. 38, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore INIZIALE di stima del bene: € 323.253,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato. Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, i prezzi oscillano da un minimo di € 1900,00 ad un massimo di € 3.400,00 al mq per immobili simili (relativamente al taglio), anche se non è sempre chiaro se trattasi di vendita a prezzo massimo o libero. Abbiamo dei valori che vanno da € 2.100,00,00 ad un massimo di €3.100,00 (abitazioni civili) al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in fascia/zona: suburbana/Boccea Quartaccio (via Andersen), codice zona: E105, microzona: 59, tipologia prevalente: abitazioni civili, mentre abbiamo dei valori di €2.400,00 (abitazioni I° fascia) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona S10 Trionfale (Suburbio). Nel caso specifico la valutazione risente positivamente per il buono stato dell'immobile, esposizione ad angolo dell'appartamento e un piano medio alto, dotato di cantina e posto auto in autorimessa e per il taglio molto commerciale. Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili; 2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;



In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 3.100,00 al lordo dei deprezzamenti (tra cui costi di affrancazione) che vedremo in seguito.

L'immobile in diritto di superficie è stato assegnato per la prima volta nel 2003 con prezzo massimo di cessione imposto dalla convenzione con il comune di Roma, mentre per il passaggio successivo, nel 2009, il prezzo di compravendita è stato di libero mercato. Lo scrivente non ha trovato alcun riferimento ad affrancazioni pagate per potere vendere il bene al prezzo di libero mercato nel 2009. Secondo i calcoli simulati sul sito SIAT del comune di Roma, anche per via dei 20 anni trascorsi dalla stipula della convenzione, non si sono evidenziati costi a carico per la vendita a prezzo di libero mercato. fatto salvo comunque su quanto indicato nel capitolo "precisazioni" della presente perizia relativamente agli espropri delle aree ed eventuali conguagli.

In ogni caso nella sezione "deprezzamenti " viene calcolato il costo per l'affrancazione che permetterebbe di vendere a prezzo di libero mercato il diritto di superficie. Bisogna per questo necessariamente inoltrare la pratica presso l'apposito ufficio del comune di Roma e stipulare l'atto. Il costo esatto verrà comunicato dal comune dopo la redazione della pratica e il calcolo è solo ipotizzato in base alle tabelle vigenti e può subire variazioni.

**Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1

Proprietà del diritto di superficie delle porzioni immobiliari facenti parte della porzione residenziale dell'edificio sito nel comune di Roma, località Quartaccio, PdZ B33 "Quartaccio II", parte "A/p", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie e denominato "Edificio A", con accessi principali da via del Podere Fiume civici dal n. 65 a 71 compresi, scale A, B e C (civ. 69). e precisamente: dell'edificio A, via del Podere Fiume n. 69: posto auto sito al piano interrato, distinto con il numero ventidue (int. 22) , sito nella autorimessa comune sottostante il fabbricato con accesso dal civico numero 73 di via del Podere Fiume, confinante con area condominiale, terrapieno, posto auto n.23 e spazio di manovra, salvo altri. L'edificio in piano di zona è composto di un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine e da 5 piani fuori terra. la zona è di recente urbanizzazione con buoni standard urbanistici e facilità di parcheggio a raso. Sono presenti i principali servizi mentre per i mezzi pubblici solo quelli di superficie. la zona è nel municipio XIV, interna al GRA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 351, Part. 4278, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore INIZIALE di stima del bene: € 19.500,00

Per le valutazioni si fa riferimento a quanto indicato per il bene n.1. Le valutazioni per i box sono contemplate solo per la Borsa Immobiliare, e sono indicate in € 1300,00/mq. Vedremo in seguito i deprezzamenti (tra cui il diritto di superficie). vedere quanto scritto per il bene n.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4	102,62 mq	3.150,00 €/mq	€ 323.253,00	100,00%	€ 323.253,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1	15,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 19.500,00	100,00%	€ 19.500,00
Valore di stima:					€ 342.753,00

Valore INIZIALE di stima: € 343.000,00 in ct



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,50	%
Stato di possesso - inclusi eventuali costi affrancazione/atto affrancazione conguagli per oneri urbanizzazione/esproprio area	5,00	%

**Valore finale di stima: € 292.000,00 in ct**

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 11/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bagnara Gian Luca



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4

Proprietà del diritto di superficie delle porzioni immobiliari facenti parte della porzione residenziale dell'edificio sito nel comune di Roma, località Quartaccio, PdZ B33 "Quartaccio II", parte "A/p", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie e denominato "Edificio A", con accessi principali da via del Podere Fiume civici dal n. 65 a 71 compresi, scale A, B e C (civ. 69). e precisamente: dell'edificio A, via del Podere Fiume n. 69: appartamento di civile abitazione sito al piano quarto della scala C, distinto con il numero interno undici (int. 11), composto di due camere, cucina, due bagni, soggiorno pranzo e due balconi, confinante con vano ascensore, appartamento interno 9, distacchi scoperti verso via del Podere Fiume, verso l'edificio B e verso residua porzione del comparto "A", vano e e pianerottolo delle scale, salvo altri, oltre a locale cantina posto al piano interrato del medesimo corpo scala, distinto con il numero interno 11 (int. 11), confinante con locale condominiale, terrapieno, cantina n.10 e corridoio cantine, salvo altri. L'edificio in piano di zona è composto di un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine e da 5 piani fuori terra. la zona è di recente urbanizzazione con buoni standard urbanistici e facilità di parcheggio a raso. Sono presenti i principali servizi mentre per i mezzi pubblici solo quelli di superficie. la zona è nel municipio XIV, interna al GRA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 351, Part. 4278, Sub. 38, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Roma, l'immobile ricade in sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 .NTA artt. 44,45,48 PRG, carta qualità: non ricade PRG, rete ecologica: nulla PTPR Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani; PTPR Tav B: aree urbanizzate del PTPR, protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto;

**Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1

Proprietà del diritto di superficie delle porzioni immobiliari facenti parte della porzione residenziale dell'edificio sito nel comune di Roma, località Quartaccio, PdZ B33 "Quartaccio II", parte "A/p", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie e denominato "Edificio A", con accessi principali da via del Podere Fiume civici dal n. 65 a 71 compresi, scale A, B e C (civ. 69). e precisamente: dell'edificio A, via del Podere Fiume n. 69: posto auto sito al piano interrato, distinto con il numero ventidue (int. 22), sito nella autorimessa comune sottostante il fabbricato con accesso dal civico numero 73 di via del Podere Fiume, confinante con area condominiale, terrapieno, posto auto n.23 e spazio di manovra, salvo altri. L'edificio in piano di zona è composto di un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine e da 5 piani fuori terra. la zona è di recente urbanizzazione con buoni standard urbanistici e facilità di parcheggio a raso. Sono presenti i principali servizi mentre per i mezzi pubblici solo quelli di superficie. la zona è nel municipio XIV, interna al GRA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 351, Part. 4278, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere quanto scritto per l'immobile n.1.

**Prezzo base d'asta: € 292.000,00 in ct**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1889/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 292.000,00 IN CT**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via del Podere Fiume n. 69, edificio A, scala C, interno 11, piano S1-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 351, Part. 4278, Sub. 38, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	102,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in medio stato di conservazione. Sono presenti alcune tracce di muffe.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà del diritto di superficie delle porzioni immobiliari facenti parte della porzione residenziale dell'edificio sito nel comune di Roma, località Quartaccio, PdZ B33 "Quartaccio II", parte "A/p", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie e denominato "Edificio A", con accessi principali da via del Podere Fiume civici dal n. 65 a 71 compresi, scale A, B e C (civ. 69). e precisamente: dell'edificio A, via del Podere Fiume n. 69: appartamento di civile abitazione sito al piano quarto della scala C, distinto con il numero interno undici (int. 11), composto di due camere, cucina, due bagni, soggiorno pranzo e due balconi, confinante con vano ascensore, appartamento interno 9, distacchi scoperti verso via del Podere Fiume, verso l'edificio B e verso residua porzione del comparto "A", vano e e pianerottolo delle scale, salvo altri, oltre a locale cantina posto al piano interrato del medesimo corpo scala, distinto con il numero interno 11 (int. 11), confinante con locale condominiale, terrapieno, cantina n.10 e corridoio cantine, salvo altri. L'edificio in piano di zona è composto di un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine e da 5 piani fuori terra. la zona è di recente urbanizzazione con buoni standard urbanistici e facilità di parcheggio a raso. Sono presenti i principali servizi mentre per i mezzi pubblici solo quelli di superficie. la zona è nel municipio XIV, interna al GRA.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore esecutato.		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via del Podere Fiume n. 73, edificio A, interno 22, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 351, Part. 4278, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Proprietà del diritto di superficie delle porzioni immobiliari facenti parte della porzione residenziale dell'edificio sito nel comune di Roma, località Quartaccio, PdZ B33 "Quartaccio II", parte "A/p", realizzato nell'esercizio del diritto di superficie e denominato "Edificio A", con accessi principali da via del Podere Fiume civici dal n. 65 a 71 compresi, scale A, B e C (civ. 69). e precisamente: dell'edificio A, via del Podere Fiume n. 69: posto auto sito al piano interrato, distinto con il numero ventidue (int. 22), sito nella autorimessa comune sottostante il fabbricato con accesso dal civico numero 73 di via del Podere Fiume, confinante con area condominiale, terrapieno, posto auto n.23 e spazio di manovra, salvo altri. L'edificio in piano di zona è composto di un piano interrato adibito ad autorimessa e cantine e da 5 piani fuori terra. la zona è di recente urbanizzazione con buoni standard urbanistici e facilità di parcheggio a raso. Sono presenti i principali servizi mentre per i mezzi pubblici solo quelli di superficie. la zona è nel municipio XIV, interna al GRA.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore esecutato.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 69, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 11, PIANO S1-4

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 06/08/2009  
Reg. gen. 105398 - Reg. part. 30761  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: notaio Mario Fea di Roma  
Data: 05/05/2009  
N° repertorio: 81982  
N° raccolta: 15668
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 17/06/2015  
Reg. gen. 60985 - Reg. part. 9777  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: notaio Roberto Saracino di Anzio  
Data: 11/06/2015  
N° repertorio: 17  
N° raccolta: 11

### *Trascrizioni*

- **atto esecutivo pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 21/01/2020  
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4465  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL PODERE FIUME N. 73, EDIFICIO A, INTERNO 22, PIANO S1

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 06/08/2009  
Reg. gen. 105398 - Reg. part. 30761



Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: notaio Mario Fea di Roma  
Data: 05/05/2009  
N° repertorio: 81982  
N° raccolta: 15668

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 17/06/2015  
Reg. gen. 60985 - Reg. part. 9777  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: notaio Roberto Saracino di Anzio  
Data: 11/06/2015  
N° repertorio: 17  
N° raccolta: 11

### **Trascrizioni**

- **atto esecutivo pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 21/01/2020  
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4465  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA  
Contro \*\*\*



## ALLEGATI

---

-  01\_visura catastale sub 38
-  02\_visura catastale sub 62
-  03\_planimetria catastale sub 38
-  04\_planimetria catastale sub 62
-  05\_estratto di mappa catastale
-  06\_elaborato planimetrico
-  07\_concessione edilizia n. 804\_C del 8.07.2001
-  08\_atto d'obbligo
-  09\_convenzione
-  10\_estratto fascicolo archivio progetti
-  11\_progetto di concessione edilizia in variante
-  12accesso atti municipio
-  13\_estratto fascicolo domanda di agibilità
-  14\_atto di compravendita rep 33619\_16850 del 2003
-  15\_atto compravendita rep 81981\_15667 del 2009
-  16\_rilievo grafico
-  17\_rilievo fotografico
-  18\_regolamento di condominio
-  19\_tabelle millesimali
-  20\_visure di conservatoria elenco

