

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pignotti Nevio, nell'Esecuzione Immobiliare 1542/2018, 221/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1542/2018 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23



## INCARICO

---

All'udienza del 03/06/2019, il sottoscritto Ing. Pignotti Nevio, con studio in Viale Filarete, 159 - 00176 - Roma (RM), email ing.npignotti@libero.it, PEC ing.npignotti@pec.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2019 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 PIETRO ANDERLONI 10 , scala G , interno 11 , piano 4 con annessa cantina di pertinenza int. 11 piano interrato ( S1 catastale ) scala G

## DESCRIZIONE

---

QUOTA PARI AL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA DURATA DI ANNI 99 , RINNOVABILE , DI UN APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DISTINTO CON L'INT. 11 AL PIANO QUARTO DELLA SCALA " G " CON ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA DISTINTA CON L'INT. 11 AL PIANO INTERRATO ( S1 CATASTALE ) DELLA SCALA " G " sito in Roma Via Pietro Anderloni 10 ( località Tor Bella Monaca ) facente parte di un fabbricato costituito da n°6 piani fuori terra ( Terra , 1 , 2 , 3 , 4 , 5 ) di cui il piano terra ad attività commerciali , in totale n° 4 , e i restanti a civile abitazione e da un piano interrato con cantine di pertinenza ai soprastanti appartamenti e dei locali ad uso delle attività commerciali al piano terra . TRATTASI DI UN FABBRICATO REALIZZATO IN EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CONVENZIONATA E AGEVOLATA CON FINANZIAMENTO PUBBLICO DELLA REGIONE LAZIO , A SEGUITO DELLA DELIBERA N° 3875 DEL 07-08-1979 ( Allegato 1 ) , COSTRUITO SU TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ROMA , AL CATASTO FOGLIO N° 1052 , NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA n° 22 - TOR BELLA MONACA COMPARTO " M6 " - AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 9.756,00 SU CUI SONO STATI REALIZZATI TRE EDIFICI IN LINEA DI FORMA RETTANGOLARE - TRA LORO ADIACENTI - DA TRE DIVERSE DITTE COSTRUTTRICI ( IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 1957 ; -  
- IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 2045 ;  
IMPRESA IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 1959 ) COME DA ESTRATTO CATASTALE ( Allegato 2 ) . IL LOTTO DI TERRENO ASSEGNATO ALLA DENOMINATO CON IL N° 63 AVEVA UNA SUPERFICIE DI MQ. 2.796,00 AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1052 PART. 1957 ENTE URBANO ( Allegato 3 ) . IL COMUNE DI ROMA HA CONCESSO IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 99 , RINNOVABILE ALLA SCADENZA , IN FORZA DELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI ROMA ED IL COSTRUTTORE DI CUI ALL'ATTO DEL NOTAIO MAZZA PIETRO DEL 15/12/1981 REP. N° 14646 RACC. N° 3197 REGISTRATO A ROMA IN DATA 04/01/1982 AL N° 9 E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1 IN DATA 14/01/1982 AL R.G. 2537/1982 R.PART. 1966/1982 ( Allegato 4 ) . Si fa presente che dalle ricerche presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 è emersa una nota di trascrizione a rettifica , della suindicata convenzione , al R.G. 88701/1999 R.Part. 54334/1999 che non riguarda la ma fa riferimento ad una erronea denominazione di uno degli altri assegnatari ( e non già erroneamente e ) di cui all'Allegato 5 . Nella zona sono presenti abitazioni di tipo civile ed economico oltre che negozi di prossimità di vario tipo . E' inoltre servita dai mezzi pubblici di superficie . La zona è anche servita dalla linea C della Metropolitana con le fermate " Torre Gaia " e " Grotte Celoni " ( Allegato 6 ) . Il fabbricato ha ingresso in corrispondenza del civico 10 di Via Pietro Anderloni , in angolo con Via Amico Aspertini , e agli appartamenti - in totale di 30 - si accede mediante due scale " G " e " H " . La scala , in cui ricade l'appartamento e la cantina di pertinenza oggetto di perizia , è identificata con la lettera " G " ( già " scala B di progetto " ) in cui è anche presente l'ascensore comune . Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito nei primi anni '80 del 1900 con i



lavori iniziati il 29/01/1981 ed ultimati il 20/04/1983 . LA QUOTA IN VENDITA E' PARI AL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELL'APPARTAMENTO INT. 11 AL PIANO 4 E DELLA ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO ( S1 CATASTALE ) DISTINTA CON L'INT. 11 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* OGNUNO PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA . Al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/2 è pervenuta con atto di vendita del Notaio Perna Roberto del 10/07/2007 Rep. n° 264160 Racc. n° 5362 trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 al R.G. 132578/2007 R.PART. 51328/2007 ( Allegato 7 ). IN DETTO ATTO VIENE VENDUTA ERRONEAMENTE LA PROPRIETA' PIENA INVECE DELLA CORRETTA PROPRIETA' SUPERFICIARIA . Alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/2 è pervenuta con atto di compravendita del Notaio Millozza Edmondo del 02/02/1996 Rep. n° 144342 Racc. n° 24208 trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 al R.G. 10391/1996 R.PART. 6228/1996 ( Allegato 8 ) . Il fabbricato nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione rifinito con intonaco a sabbia e cemento tinteggiato e sulla facciata lato Via Amico Aspertini sono presenti dei balconi incassati come da documentazione fotografica ( Allegato 9 ) . La copertura del fabbricato è piana con la presenza di locali tecnici ( cabina ascensore ; stenditoio e lavatoio ) . L'appartamento int. 11 al piano 4 è composto da ingresso - soggiorno/pranzo ; un angolo cottura ; corridoio di disimpegno ; n° 2 camere da letto ; un bagno ed un w.c. ed è in buone condizioni di manutenzione . Di pertinenza all'appartamento è un balcone incassato a cui si accede dal soggiorno/pranzo . Di pertinenza all'appartamento è una cantina al piano interrato ( S1 catastale ) della scala " G " distinta con l'int. 11 . Le unità immobiliari ( appartamento + cantina ) sono identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 1052 Part. 1957 Sub. 15 ( Allegato 10-11-12 ) .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ANDERLONI 10 , scala G , interno 11 , piano 4 con annessa cantina di pertinenza int. 11 piano interrato ( S1 catastale ) scala G

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/2)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/2)

NELL'ATTO DI ACQUISTO DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* REDATTO DAL NOTAIO PERNA ROBERTO DEL 10/07/2007 REP. N° 264160 RACC. N° 5362 IL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ACQUISTAVA ERRONEAMENTE DAL SIG. LA " PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/2 " INVECE DELLA CORRETTA " QUOTA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/2 " .

## CONFINI

L'appartamento al piano quarto della scala " G " distinto con l'int. 11 confina con vano scala ; vano ascensore ; appartamenti intt. 10 e 12 scala " G " e distacco da Via Amico Aspertini .

La cantina al piano interrato ( piano delle cantine ) distinta con l'int. 11 confina con corridoio condominiale di accesso per due lati ; cantine nn° 10 e 12 .

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,95 mq	73,90 mq	1,00	73,90 mq	2,70 m	Quarto
Balcone	4,96 mq	4,96 mq	0,25	1,24 mq	2,70 m	Quarto
Cantina	3,10 mq	3,10 mq	0,30	0,93 mq	2,50 m	Interrato - S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1981 al 26/06/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 1957, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A3
Dal 27/06/1984 al 01/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 1957, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 Superficie catastale 80 mq Rendita € 839,24 Piano 4 - S1
Dal 02/02/1996 al 09/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 1957, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 Superficie catastale 80 mq Rendita € 839,24 Piano 4 - S1
Dal 02/02/1996 al 08/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 1957, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 Rendita € 839,24 Piano 4 - S1
Dal 10/07/2007 al 08/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 1957, Sub. 15, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,0 Rendita € 839,24 Piano 4 - S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali . La cronistoria catastale è rappresentata nell'Allegato 10 del 05-08-2019 . E' stata eseguita una nuova visura in data 08/07/2022 ( Allegato 13 ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1052	1957	15	6	A3	3	5,0	80 mq	839,24 €	4 - S1		

### Corrispondenza catastale

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



- Per quanto riguarda l'appartamento int. 11 piano quarto scala " G " esiste corrispondenza di massima tra la distribuzione interna dello stato dei luoghi riscontrato e la planimetria depositata al Catasto Fabbricati in data 03/04/1984 . Nel corso del sopralluogo del 15/10/2019 si rilevano piccole modifiche nella distribuzione interna : è stata demolita una parete della cucina in corrispondenza della porta per trasformare la cucina in angolo cottura e , in una camera da letto , dove è stata eliminata la parete che delimitava un armadio a muro . Sarà necessario presentare una nuova planimetria al Catasto Fabbricati a rettifica di quella esistente previo regolarizzazione urbanistica di quanto riscontrato .

- Per quanto riguarda la cantina int. 11 al piano interrato ( S1 ) esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .

La visura catastale all'attualità e la planimetria ultima in atti alla data del 05-08-2019 è quella negli Allegati 11 e 12 . E' stata eseguita una nuova visura all'attualità in data 08/07/2022 ( Allegato 14 ) che non ha presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato .

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'appartamento è normale .

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni , relativamente alla proporzionale quota di comproprietà - sono quelle che risultano dall'art. 1117 Cod. Civ. e quanto altro indicato nel Regolamento di Condominio depositato in atti del Notaio FANFANI MARINA del 04/05/1984 rep.n° 3864 racc. n° 1472 trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 al R.G. 39051 e al R.Part. 30319 ( Allegato 15 ) . In questo regolamento di condominio le spese generali di proprietà per l' appartamento int. 11 scala G piano 4 e della cantina pertinenziale int. 11 piano interrato ( S1 catastale ) scala G sono pari ad millesimi 19,20 . Le spese straordinarie per gli ascensori sono pari a millesimi 77,60 .

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari degli esecutati ( appartamento al piano quarto + cantina al piano interrato ) è stato realizzato con struttura portante ( travi e pilastri ) in cemento armato ; i solai sono stati realizzati con predalles di cemento ; le pareti esterne sono costituite da pannelli in calcestruzzo eseguiti fuori opera con controfodera interna in cartongesso in cui è stato interposto un isolante . La tinteggiatura di finitura è a quarzo in buone condizioni di manutenzione . La copertura è piana . All'appartamento si accede da scala ed ascensore condominiale ed è composto da ingresso - soggiorno/pranzo , angolo cottura , corridoio di disimpegno , n° 2 camere da letto , un bagno e un w.c. . Di pertinenza è un balcone incassato . L'altezza interna è di mt. 2,70 . Tutti gli ambienti sono dotati di finestre e/o porte finestre in alluminio con vetro camera ed avvolgibili in PVC . L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico , citofonico , idrico tutti realizzati sottotraccia . L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano . E' rifinito con pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti così come in ceramica sono i rivestimenti delle pareti nell'angolo cucina , nel bagno e nel w.c. . In tutti gli altri ambienti pareti e soffitti sono tinteggiati a tempera . Le porte interne sono in legno .

La cantina al piano interrato , a cui si accede da scala esterna comune , ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti ed il soffitto allo stato grezzo . L'altezza interna è di mt. 2,50 .



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi , in corso di liberazione .

Risulta un contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 09-07-2012 , con decorrenza il 16-7-2012 e prima scadenza il 15-7-2016 .

- Registrazione contratto: 12/07/2012

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta locato al Sig. nato a Jil C.F.

in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell' art. 2 , comma 1 Legge 431/1998 sottoscritto in data 09/07/2012 , registrato all' Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 12/07/2012 , al n° 13053 - Serie 3 e avente prossima scadenza il 15/07/2024 ( cfr. allegato 16 - contratto di locazione ) .

A tal riguardo si evidenzia che il contratto era stato stipulato con decorrenza 16/07/2012 per una durata di anni 4 rinnovabile per un ugual periodo , con previsione di un canone mensile di Euro 850,00 .

Il contratto risulterebbe opponibile alla procedura in quanto registrato prima del pignoramento . Tuttavia , non avendo l' occupante corrisposto i canoni di locazione , stante la morosità , il Tribunale di Roma ha disposto lo sfratto per morosità .

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 850,00





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1981 al 26/06/1984	**** Omissis ****	<b>Concessione Diritto di Superficie</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio MAZZA RENATO di Roma	15/12/1981	14646	3197
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	14/01/1982	2537	1966
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/06/1984 al 01/02/1996	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio NEGRO MARIO di Roma	27/06/1984	39776	4463
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	26/07/1984	69557	54206
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/02/1996 al 09/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio MILLOZZA EDMONDO di Roma	02/02/1996	144342	24208
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	14/02/1996	10391	6228
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/02/1996 al 07/07/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio MILLOZZA EDMONDO di Roma	02/02/1996	144342	24208
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	14/02/1996	10391	6228
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/07/2007 al 30/06/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio PERNA ROBERTO di Roma	10/07/2007	264160	5362
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Roma 1	23/07/2007	132578	51328
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Nell'atto di Vendita del Notaio Perna Roberto di Roma del 10/07/2007 rep. n° 264160 racc. n° 5362 l'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erroneamente la quota di 1/2 della proprietà invece della corretta " quota di 1/2 della proprietà superficaria " .



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria RR.II. Roma 1 aggiornate al 07/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 20/07/2007  
Reg. gen. 132579 - Reg. part. 34451  
Quota: proprietà per 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 4,90 %  
Rogante: Notaio PERNA ROBERTO  
Data: 10/07/2007  
N° repertorio: 264161  
N° raccolta: 5363

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma il 15/11/2018  
Reg. gen. 131183 - Reg. part. 91091  
Quota: proprietà per 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma il 18/06/2020  
Reg. gen. 57633 - Reg. part. 39535  
Quota: proprietà superficaria per 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Le visure sono state effettuate presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 in data 07/08/2019 e 29/07/2020 a nome degli esecutati Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( Allegato 17 ) . E' stata eseguita una nuova ricerca a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/06/2022 ( Allegato 18 ) , a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07/07/2022 ( Allegato 19 ) e con riferimento agli identificati catastali del bene oggetto di pignoramento Foglio 1052 Part. 1957 Sub. 15 per il periodo informatizzato dal 31/12/1997 ( Allegato 20 ) . Queste nuove ricerche non hanno presentato variazioni rispetto a quanto già riscontrato . Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del



Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione vengono calcolati dal competente ufficio a cui va depositata l'istanza di cancellazione visto che per ogni tipo di formalità ci sono costi diversi e non valutabili a priori . Detti importi da versarsi vengono definiti dall'ufficio in un termine di circa 10 giorni dal deposito dell'istanza di cancellazione .

SI SEGNALE CHE NON VERRANNO CANCELLATE LE SEGUENTI FORMALITA' : ATTO DI CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI ROMA DEL 15/12/1981 REP. N° 14646 RACC. N° 3197 A ROGITO NOTAIO MAZZA PIETRO , TRASCritto IL 14/01/1982 AL N° 1966 SU TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ROMA ; ATTO D'OBBLIGO A ROGITO NOTAIO MAZZA PIETRO , REP. N° 10664 RACC. N° 2405 DEL 20/01/1981 , TRASCritto A ROMA IN DATA 21/01/1981 AI NN° 5340/4183 ; ATTO D'OBBLIGO A ROGITO NOTAIO MAZZA PIETRO , REP. N° 10665/2406 DEL 20/01/1981 , TRASCritto A ROMA IN DATA 21/01/1981 AI NN° 5337/4180 .

## NORMATIVA URBANISTICA

---

IL FABBRICATO NEL " P.R.G. PREVIGENTE " SI TROVA NEL PIANO DI ZONA 22 TOR BELLA MONACA DECRETO ISTITUTIVO MINISTERO LAVORI PUBBLICI n° 3266 del 1964 ( ex Legge n° 167/1962 ) E RISULTA REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA ED AGEVOLATA E FINANZIATO CON RISORSE PUBBLICHE DELLA REGIONE LAZIO .

Per la realizzazione del fabbricato di Edilizia Economica e Popolare convenzionata e agevolata la Ditta costruttrice ha stipulato con il Comune di Roma due atti di obbligo in data 20/01/1981 : per il vincolo del lotto di cui all'atto Notaio Pietro Mazza Rep. n° 10664 Racc. n° 2405 Trascritto a Roma in data 21/01/1981 R.G.n° 5340 R.Part.n° 4183 e per mantenere permanentemente a parcheggio condominiale una superficie di mq. 621 e a parcheggio di uso pubblico ed aperto al pubblico transito una superficie di mq. 165 ; a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi ; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali al piano coperture e al piano interrato di cui all'atto Notaio Pietro Mazza Rep. n° 10665 Racc. n° 2406 Trascritto a Roma in data 21/01/1981 R.G.n° 5337 R.Part.n° 4180 ( Allegato 21 ) .

In base al Vigente P.R.G. del 2008 la zona in cui ricadono le unità immobiliari degli esecutati ricade nella Tav. 19 ( Allegato 22 ) e specificatamente ;

- Città Consolidata : Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 ;
- Ricade all'interno del Programma Integrato PRINT P1 ;
- Rete Ecologica : nessuna prescrizione ;
- Carta per la Qualità : nessuna prescrizione ;

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio ( P.T.P.R. ) :

- Tavola A : Paesaggio degli insediamenti urbani ;
- Tavola B : Aree Urbanizzate del P.T.P.R. ;
- Rientra all'interno del P.T.P.R. n° 15/11 " Pendici dei Castelli " approvato con Delibera Consiglio Regionale n° 74 del 2001 .

L'IMMOBILE NON RICADE IN UNA ZONA A VINCOLO DI PROTEZIONE FALDE IDRICHE E NON E' SOGGETTO A VINCOLI DI NATURA ARCHEOLOGICA E PAESISTICA .

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari degli esecutati ( appartamento + cantina ) è stato costruito dalla . - concessionario del diritto di superficie su terreno di proprietà del Comune di Roma in località Tor Bella Monaca nel Comparto M6 del Piano di Zona n° 22 - CON PROGETTO APPROVATO PROT. N° 41033 DEL 20/10/1980 PER IL QUALE E' STATA RILASCIATA LA CONCESSIONE EDILIZIA N° 10/C DEL 28/01/1981 . E' STATA RILASCIATA LA LICENZA DI ABITABILITA' N° 86 DEL 08/05/1984 ( Allegato 23 ).

L'appartamento al piano quarto della scala G distinto con l'int. 11 è di massima conforme al progetto approvato . Nel corso del sopralluogo del 15/10/2019 si rilevano piccole modifiche nella distribuzione interna : è stata demolita una parete della cucina in corrispondenza della porta per trasformare la cucina in angolo cottura e , in una camera da letto , è stata eliminata la parete che delimitava un armadio a muro come da elaborato grafico ( Allegato 24 ) . RISULTA ESSERE STATA PRESENTATA UNA DOMANDA PER ABBATTIMENTO DI UN TRAMEZZO REGISTRATA AL PROT. 6082 DEL 09/02/1999 . E' stata fatta una domanda di accesso agli atti del Municipio Roma VI° ( ex Municipio VIII° ) competente per territorio in data 10/02/2020 prot. CH/2020/23620 per avere copia della documentazione presentata . L'UFFICIO COMPETENTE CON COMUNICAZIONE PROT. CH/37507 DEL 04/03/2020 RISPONDEVA CHE " LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA NON E' STATA REPERITA PRESSO L'ARCHIVIO " ( Allegato 25 ) . Non essendo stato possibile reperire questa domanda presentata non è possibile indicare a che cosa si riferisse .

PER QUANTO RIGUARDA LE OPERE INTERNE REALIZZATE NELL'APPARTAMENTO INT. 11 PIANO QUARTO IN MANCANZA DELLA DOMANDA PER OPERE INTERNE PRESENTATA IN DATA 09/02/1999 PROT. 6082 MUNICIPIO ROMA VI° ( EX CIRCOSCRIZIONE VIII° ) E' NECESSARIO SANARE LE OPERE ABUSIVE IN DIFFORMITA' RISCONTRATE CON UNA C.I.L.A. ( COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA ) IN SANATORIA PRESSO IL MUNICIPIO COMPETENTE CON RETTIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE .

Per quanto riguarda la cantina n° 11 al piano interrato si è rilevato che lo stato dei luoghi è conforme all'accatastamento presentato ma NON A QUANTO PREVISTO NEL PROGETTO APPROVATO PROT. 41033/1980 . NELLO SPECIFICO TUTTA LA ZONA CANTINE - PER UN TOTALE DI N° 15 - E' STATA REALIZZATA CON UNA DISTRIBUZIONE DIVERSA IN DIFFORMITA' A QUANTO PREVISTO DAL PROGETTO APPROVATO .

QUANTO RISCONTRATO E' SICURAMENTE STATO REALIZZATO IN FASE DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO VISTO CHE QUESTA DIFFORMITA' E' PRESENTE ANCHE NELLA PLANIMETRIA DEL PIANO INTERRATO ALLEGATA AL DEPOSITO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI CUI AGLI ATTI DEL NOTAIO MARINA FANFANI DEL 04/05/1984 REP. N° 3864 RACC. N° 1472 DOVE LA CANTINA N° 11 , PER UNA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE , E' COLORATA IN VERDE . NELLO SPECIFICO NEL PROGETTO APPROVATO AL PIANO INTERRATO ERANO PREVISTI , OLTRE ALLA ZONA CANTINE , ANCHE DUE LOCALI CANTINA SOTTOSTANTI AI NEGOZI AL PIANO TERRA ED AD ESSO COLLEGATI DA SCALA INTERNA ( CANTINA NEGOZIO N° 3 con accesso da Via Amico Aspertini civ. 229-231-233 E CANTINA NEGOZIO N° 4 con accesso da Via Amico Aspertini 235-237-239-241 ). LA DISPOSIZIONE DELLA ZONA CANTINE - NEL PROGETTO APPROVATO - E' TUTTA A DESTRA RISPETTO ALLA SCALA DI ACCESSO E LA CANTINA N° 11 E' SUL LATO SINISTRO VERSO IL FONDO DEL CORRIDOIO COMUNE COLORATA IN MARRONE. Facendo riferimento alla disposizione planimetrica della zona cantine così come desunta dall'accatastamento del 28/10/1983 a firma dell' la distribuzione delle cantine è sia a destra che a sinistra della scala di accesso e alle varie cantine si accede da due corridoi comuni. LA " CANTINA N° 11 E' EFFETTIVAMENTE LA PRIMA CHE SI VEDE SCENDENDO DALLA SCALA COMUNE " ED E' COLORATA IN VERDE come indicato nell'Allegato 26 .

QUINDI LA CANTINA N° 11 E TUTTA LA ZONA CANTINE E' IN DIFFORMITA' - RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO - PER UNA DIVERSA DISPOSIZIONE PLANIMETRICA DELLA STESSA . QUESTA DIVERSA DISPOSIZIONE PLANIMETRICA HA COMPORTATO UNA VARIAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE DUE ADIACENTI CANTINE NEGOZI NN° 3 E 4 .

ATTUALMENTE QUESTA SITUAZIONE NON E' SANABILE DAL SINGOLO PROPRIETARIO DELLA CANTINA INT. 11 MA POTRA' ESSERE SANATA CON LA PRESENTAZIONE DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA - RELATIVAMENTE AL PIANO INTERRATO - COINVOLGENDO TUTTI I PROPRIETARI DELLE CANTINE E DELLE CANTINE NEGOZI NN° 3 E 4 .



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 760,00

ALLA DATA DEL 08/01/2020 COME DA LETTERA DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DI V.LE ARDERLONI 10 ROMA ( Allegato 27 ) RISULTA UN DEBITO A CARICO DELL'APPARTAMENTO INT. 11 PIANO 4 SCALA " G " E DELLA CANTINA DI PERTINENZA INT. 11 AL PIANO INTERRATO ( S1 CATASTALE ) DELLA SCALA " G ", DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI , DI EURO 15.913,73 COMPRESIVI DI ONERI CONDOMINIALI E FONDO SPESE LEGALI . L' ESPERTO STIMATORE CON PEC INVIATE IN DATA 30/04/2021 ; 20/07/2021 ; 13/05/2022 E 15/06/2022 HA RICHIESTO ALL' AMMINISTRATORE L' AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI ANCORA NON CORRISPOSTI , SUCCESSIVI A QUELLI INDICATI ALLA DATA DEL GENNAIO 2020 , PER L' APPARTAMENTO INT. 11 PIANO QUARTO E LA CANTINA PERTINENZIALE .

ALLA PEC DEL 15/06/2022 L'AMMINISTRATORE CON PEC DEL 22/06/2022 RISPONDEVA CHE " AD OGGI NON CI SONO DOCUMENTAZIONI AGGIUNTIVE A QUANTO GIA' INVIATO " ( Allegato 28 ) .

L'IMPORTO MEDIO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI RELATIVE ALLA ORDINARIA AMMINISTRAZIONE , COSI' COME INDICATO NEL CONTRATTO DI AFFITTO DEL 09/07/2012 DI CUI ALL'ALLEGATO 16 E' DI EURO 760,00 .

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili : ubicazione dell'immobile , caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento , stato di manutenzione , conservazione , finitura e confort , consistenza , regolarità geometrica della forma , sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive , suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della



domanda e dell'offerta . Tutti questi elementi , in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo , tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima , hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ANDERLONI 10 , scala G , interno 11 , piano 4 con annessa cantina di pertinenza int. 11 piano interrato ( S1 catastale ) scala G .  
QUOTA PARI AL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA DURATA DI ANNI 99 , RINNOVABILE , DI UN APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DISTINTO CON L'INT. 11 AL PIANO QUARTO DELLA SCALA " G " CON ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA DISTINTA CON L'INT. 11 AL PIANO INTERRATO ( S1 CATASTALE ) DELLA SCALA " G " sito in Roma Via Pietro Anderloni 10 ( località Tor Bella Monaca ) facente parte di un fabbricato costituito da n°6 piani fuori terra ( Terra , 1 , 2 , 3 , 4 , 5 ) di cui il piano terra ad attività commerciali , in totale n° 4 , e i restanti a civile abitazione e da un piano interrato con cantine di pertinenza ai soprastanti appartamenti e dei locali ad uso delle attività commerciali al piano terra . TRATTASI DI UN FABBRICATO REALIZZATO IN EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CONVENZIONATA E AGEVOLATA CON FINANZIAMENTO PUBBLICO DELLA REGIONE LAZIO , A SEGUITO DELLA DELIBERA N° 3875 DEL 07-08-1979 ( Allegato 1 ) , COSTRUITO SU TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ROMA , AL CATASTO FOGLIO N° 1052 , NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA n° 22 - TOR BELLA MONACA COMPARTO " M6 " - AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 9.756,00 SU CUI SONO STATI REALIZZATI TRE EDIFICI IN LINEA DI FORMA RETTANGOLARE - TRA LORO ADIACENTI - DA TRE DIVERSE DITTE COSTRUTTRICI ( SOCIETA' . IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 1957 ; .-  
IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 2045 ;  
IMPRESA IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 1959 ) COME DA ESTRATTO CATASTALE ( Allegato 2 ) . IL LOTTO DI TERRENO ASSEGNATO ALLA DENOMINATO CON IL N° 63 AVEVA UNA SUPERFICIE DI MQ. 2.796,00 AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1052 PART. 1957 ENTE URBANO ( Allegato 3 ) . IL COMUNE DI ROMA HA CONCESSO IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 99 , RINNOVABILE ALLA SCADENZA , IN FORZA DELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI ROMA ED IL COSTRUTTORE DI CUI ALL'ATTO DEL NOTAIO MAZZA PIETRO DEL 15/12/1981 REP. N° 14646 RACC. N° 3197 REGISTRATO A ROMA IN DATA 04/01/1982 AL N° 9 E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1 IN DATA 14/01/1982 AL R.G. 2537/1982 R.PART. 1966/1982 ( Allegato 4 ) . Si fa presente che dalle ricerche presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 è emersa una nota di trascrizione a rettifica , della suindicata convenzione , al R.G. 88701/1999 R.Part. 54334/1999 che non riguarda la ma fa riferimento ad una erronea denominazione di uno degli altri assegnatari ( e non già erroneamente I ) di cui all'Allegato 5 . Nella zona sono presenti abitazioni di tipo civile ed economico oltre che negozi di prossimità di vario tipo . E' inoltre servita dai mezzi pubblici di superficie . La zona è anche servita dalla linea C della Metropolitana con le fermate " Torre Gaia " e " Grotte Celoni " ( Allegato 6 ) . Il fabbricato ha ingresso in corrispondenza del civico 10 di Via Pietro Anderloni , in angolo con Via Amico Aspertini , e agli appartamenti - in totale di 30 - si accede mediante due scale " G " e " H " . La scala , in cui ricade l'appartamento e la cantina di pertinenza oggetto di perizia , è identificata con la lettera " G " ( già " scala B di progetto " ) in cui è anche presente l'ascensore comune . Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito nei primi anni '80 del 1900 con i lavori iniziati il 29/01/1981 ed ultimati il 20/04/1983 . LA QUOTA IN VENDITA E' PARI AL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELL'APPARTAMENTO INT. 11 AL PIANO 4 E DELLA ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO ( S1 CATASTALE ) DISTINTA CON L'INT. 11 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI SIGG.RI \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\* OGNUNO PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA . Al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/2 è pervenuta con atto di vendita del Notaio Perna Roberto del 10/07/2007 Rep. n° 264160 Racc. n° 5362 trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 al R.G. 132578/2007 R.PART. 51328/2007 ( Allegato 7 ) . IN DETTO ATTO VIENE VENDUTA ERRONEAMENTE LA PROPRIETA' PIENA INVECE DELLA CORRETTA PROPRIETA' SUPERFICIARIA . Alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/2 è pervenuta con atto di compravendita del Notaio Millozza Edmondo del 02/02/1996 Rep. n° 144342 Racc. n° 24208 trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 al R.G. 10391/1996 R.PART. 6228/1996 ( Allegato 8 ) . Il fabbricato nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione rifinito con intonaco a sabbia e cemento tinteggiato e sulla facciata lato Via Amico Aspertini sono presenti dei balconi incassati come da documentazione fotografica ( Allegato 9 ) . La copertura del fabbricato è piana con la presenza di locali tecnici ( cabina ascensore ; stenditoio e lavatoio ) . L'appartamento int. 11 al piano 4 è composto da ingresso - soggiorno/pranzo ; un angolo cottura ; corridoio di disimpegno ; n° 2 camere da letto ; un bagno ed un w.c. ed è in buone condizioni di manutenzione . Di pertinenza all'appartamento è un balcone incassato a cui si accede dal soggiorno/pranzo . Di pertinenza all'appartamento è una cantina al piano interrato ( S1 catastale ) della scala " G " distinta con l'int. 11 . Le unità immobiliari ( appartamento + cantina ) sono identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 1052 Part. 1957 Sub. 15 ( Allegato 10-11-12 ) .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1957, Sub. 15, Zona censuaria 6 , Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.417,08

La zona in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di valutazione ( appartamento + cantina ) è in periferia e lo stato degli edifici ( di tipo civile ed economico ) è in genere di tipo medio-basso . Nel corso degli accertamenti si sono riscontrati delle difformità urbanistiche sia per l'appartamento ( demolizione di tramezzi per i quale è stata presentata domanda per opere interne al Municipio Roma VI - ex Circoscrizione VIII °- registrata prot. 6082 del 09/02/1999 come si evince nell'atto di acquisto del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la cui pratica non è stato possibile reperirla dall'archivio del Municipio Roma VI° competente per territorio ) e al piano interrato dove la distribuzione delle cantine è in difformità del progetto approvato.

SI SEGNALE CHE LA RIVENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI DOPO L'AGGIUDICAZIONE ALL'ASTA - TRATTANDOSI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CONVENZIONATA E AGEVOLATA - SARA' SOGGETTA AI VINCOLI PREVISTI DALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA DEL 15/12/1981 REP. n° 14646 RACC. n° 3197 NOTAIO MAZZA PIETRO E NELLO SPECIFICO : A) AI SOGGETTI AVENTI I REQUISITI INDICATI NELL'ART.7 pagina 22 ; B) AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE COME DA TABELLE RILASCIATE DAL COMUNE DI ROMA IN DATA 03-08-1983 CHE PER ALLOGGI CON SUPERFICIE FINO A 70 MQ. E' DI LIRE 593.333 / MQ PARI AD EURO 306,43 / MQ. ( Allegato 29 ) .

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE IN PRESENZA DI CONVENZIONE

Il valore del prezzo massimo di cessione determinato dal Comune di Roma ad Aprile 1983 ( Lire/Mq. 593.333 - Euro/Mq. 306,43 ) deve essere opportunamente aggiornato ad oggi in base agli indici Istat sul costo della vita ( Aprile 1983 – Agosto 2022 ultimo aggiornamento istat disponibile ) e deprezzato di un coefficiente in base alla vetustà dell'edificio come indicato all' art. 1 Allegato " B " della Convenzione ( Allegato 30 ) . Il prezzo massimo di cessione aggiornato ad Agosto 2022 è pari ad Euro/Mq. 1.056,27 ( Allegato 31 ) . La data di ultimazione dei lavori del fabbricato è stata il 20/04/1983 per cui il fabbricato ha una vetustà di anni 39 e il coefficiente di deprezzamento è del 30% .

PERTANTO IL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE in presenza di Convenzione , aggiornato con gli indici Istat , E' PARI AD Euro/Mq. 1.056,27 – 30% = EURO/MQ. 739,39 x Mq. 76,07 = Euro 56.245,40 .

SE DIVERSAMENTE L'AGGIUDICATARIO , PRIMA DELLA SUCCESSIVA RIVENDITA , PROVVEDERA' A PRESENTARE DOMANDA PER RICHIEDERE L'AFFRANCAZIONE DAL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ALLA UNITA' ORGANIZZATIVA ( U.O.) EDILIZIA SOCIALE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI ROMA , POTRA' RIVENDERE IL





BENE AL VALORE DI MERCATO VIGENTE A QUEL MOMENTO .

#### STIMA DELL'ONERE DI AFFRANCAZIONE DAL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

L'istanza di affrancazione da presentarsi a cura del soggetto interessato ( aggiudicatario e/o proprietario ) può essere di tipo ordinario e /o semplificato . Nella procedura semplificata gli interessati possono autonomamente effettuare – mediante l' ausilio di un tecnico abilitato e liberamente incaricato – il calcolo / determinazione del corrispettivo di affrancazione /rimozione dei vincoli . Il tecnico incaricato per la redazione di una perizia attesterà l'importo da corrispondere al Comune di Roma per l' affrancazione il tutto salvo verifica presso l'ufficio competente .

Ai fini delle presente perizia l' esperto stimatore ha eseguito il calcolo utilizzando il modello presente sul sito del Comune di Roma e secondo le prescritte indicazioni di calcolo per un importo da corrispondere di Euro 1.281,59 ( Allegato 32 ) . L'importo complessivo da corrispondere per l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione , considerando anche i costi dell' atto notarile e quelli tecnici , si stima in circa Euro 10.000,00 .

#### TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PIENA

PER QUANTO RIGUARDA LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' , SI SEGNALE CHE AD OGGI L'IMMOBILE RICADE IN UN PIANO DI ZONA , PdZ 22 Tor Bella Monaca , CHE NON E' COMPRESO TRA I 14 PdZ IN CUI E' PERMESSO RICHIEDERE LA TRASFORMAZIONE COSI' COME INDICATO SUL SITO DEL COMUNE DI ROMA e nello specifico : Acilia ( PdZ 10V ) ; Casal Boccone ( PdZ C14 ) ; Casale del Castelluccio ( PdZ D4 ) ; Casilino ( PdZ 23 ) ; Dragoncello ( PdZ 11V ) ; Laurentino ( PdZ 38 ) ; Palocco ( PdZ 53 ) ; Serpentara ( PdZ 5 ) ; Spinaceto ( PdZ 46 ) ; Tor de Cenci ( PdZ 47-48 ) ; Torraccia ( PdZ C1 ) ; Torresina ( PdZ B32 ) ; Torvecchia II ( PdZ 80 ) ; Val Melaina ( PdZ 6 ) .

Infine si segnala che copia autentica di ciascun contratto dovrà essere inviata a cura del notaio rogante al Comune di Roma a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni dalla trascrizione .

#### DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA SUL LIBERO MERCATO

Per la determinazione del prezzo di vendita sul libero mercato si fa riferimento al valore O.M.I. ( Osservatorio Mercato Immobiliare ) della Agenzia delle Entrate aggiornato al 2° Semestre 2021 che per la Zona E138/Suburbana/TOR BELLA MONACA ( Via dell'Archeologia ) fornisce valori di mercato per le Abitazioni di tipo economico in normali condizioni di manutenzione compresi tra Euro/mq. 1.000,00 - 1.500,00 .

Si assume un valore unitario di Euro/mq. 1.350,00 . Il valore degli immobili è complessivamente pari ad Euro/mq. 1.350,00 x Mq. 76,07 = Euro 102.694,50 . Da detto importo devono essere detratti i costi relativi alla sistemazione delle difformità urbanistiche , relativamente al solo appartamento int. 11 piano quarto , ( oneri comunali + costo tecnico ) stimati in Euro 3.000,00 ; i costi per l'affrancazione dal prezzo massimo di cessione ( oneri comunali + atto notarile + costo tecnico ) stimati in Euro 10.000,00 ; la detrazione pari al 10% dell'importo di stima quale garanzia per vizi per un importo di Euro 10.269,45 .

PERTANTO IL VALORE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO E'PARI AD Euro 102.694,50 - Euro 3.000,00 ( sistemazione difformità urbanistiche ) - Euro 10.000,00 ( affrancazione vincolo prezzo massimo di cessione ) - Euro 10.269,45 ( garanzia per vizi ) PER UN TOTALE DI EURO 79.425,05 . Il valore unitario finale è pari ad Euro 79.425,05 : Mq. 76,07 = Euro/mq. 1.044,10 arrotondato per difetto ad Euro/mq. 1.044,00 per un valore finale di Euro 79.417,08 come da riquadro finale del Bene N° 1 .

E' OPPORTUNO , IN OGNI CASO , CHE PRIMA DELLA SUCCESSIVA RIVENDITA - SIA AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE SIA AL LIBERO MERCATO , L'AGGIUDICATARIO PROVVEDA A SISTEMARE LE



DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE NELL'APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO INT. 11 E ALLA CANTINA INT. 11 AL PIANO INTERRATO .

## RIEPILOGO

Ai fini di una migliore lettura di quanto sopra scritto si ritiene utile riepilogare i dati sopra esposti :

- Prezzo Massimo di Cessione in presenza di Convenzione Edilizia con il Comune di Roma aggiornato ad Agosto 2022 : Euro 56.245,40 ;
- Stima dell'Onere di Affrancazione dal Prezzo Massimo di Cessione : Euro 10.000,00 ;
- Trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà Piena : non è al momento possibile perchè il PdZ 22 Tor Bella Monaca non è compreso tra i 14 PdZ in cui è permesso richiedere la trasformazione ;
- Determinazione del Prezzo di Vendita sul libero mercato : Euro 79.425,05 . Questo dato è quello che compare nel riquadro finale del Bene N° 1 Appartamento in Roma Via Pietro Anderloni 10 scala G int.11 piano 4 valore arrotondato per difetto ad Euro 79.417,08

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - VIA PIETRO ANDERLONI 10 , scala G , interno 11, piano 4 con annessa cantina di pertinenza int. 11 piano interrato ( S1 catastale ) scala G	76,07 mq	1.044,00 €/mq	€ 79.417,08	100,00%	€ 79.417,08
Valore di stima:					€ 79.417,08

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 28/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pignotti Nevio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIETRO ANDERLONI 10 , scala G , interno 11 , piano 4 con annessa cantina di pertinenza int. 11 piano interrato ( S1 catastale ) scala G QUOTA PARI AL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA DURATA DI ANNI 99 , RINNOVABILE , DI UN APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DISTINTO CON L'INT. 11 AL PIANO QUARTO DELLA SCALA " G " CON ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA DISTINTA CON L'INT. 11 AL PIANO INTERRATO ( S1 CATASTALE ) DELLA SCALA " G " sito in Roma Via Pietro Anderloni 10 ( località Tor Bella Monaca ) facente parte di un fabbricato costituito da n°6 piani fuori terra ( Terra , 1 , 2 , 3 , 4 , 5 ) di cui il piano terra ad attività commerciali , in totale n° 4 , e i restanti a civile abitazione e da un piano interrato con cantine di pertinenza ai soprastanti appartamenti e dei locali ad uso delle attività commerciali al piano terra . TRATTASI DI UN FABBRICATO REALIZZATO IN EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CONVENZIONATA E AGEVOLATA CON FINANZIAMENTO PUBBLICO DELLA REGIONE LAZIO , A SEGUITO DELLA DELIBERA N° 3875 DEL 07-08-1979 ( Allegato 1 ) , COSTRUITO SU TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ROMA , AL CATASTO FOGLIO N° 1052 , NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA n° 22 - TOR BELLA MONACA COMPARTO " M6 " - AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 9.756,00 SU CUI SONO STATI REALIZZATI TRE EDIFICI IN LINEA DI FORMA RETTANGOLARE - TRA LORO ADIACENTI - DA TRE DIVERSE DITTE COSTRUTTRICI ( IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 1957 ; - IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 2045 ; IMPRESA IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 1959 ) COME DA ESTRATTO CATASTALE ( Allegato 2 ) . IL LOTTO DI TERRENO ASSEGNATO ALLA DENOMINATO CON IL N° 63 AVEVA UNA SUPERFICIE DI MQ. 2.796,00 AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1052 PART. 1957 ENTE URBANO ( Allegato 3 ) . IL COMUNE DI ROMA HA CONCESSO IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 99 , RINNOVABILE ALLA SCADENZA IN FORZA DELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI ROMA ED IL COSTRUTTORE DI CUI ALL'ATTO DEL NOTAIO MAZZA PIETRO DEL 15/12/1981 REP. N° 14646 RACC. N° 3197 REGISTRATO A ROMA IN DATA 04/01/1982 AL N° 9 E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1 IN DATA 14/01/1982 AL R.G. 2537/1982 R.PART. 1966/1982 ( Allegato 4 ) . Si fa presente che dalle ricerche presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 è emersa una nota di trascrizione a rettifica , della suindicata convenzione , al R.G. 88701/1999 R.Part. 54334/1999 che non riguarda la ma fa riferimento ad una erronea denominazione di uno degli altri assegnatari ( e non già erroneamente ) di cui all'Allegato 5 . Nella zona sono presenti abitazioni di tipo civile ed economico oltre che negozi di prossimità di vario tipo . E' inoltre servita dai mezzi pubblici di superficie . La zona è anche servita dalla linea C della Metropolitana con le fermate " Torre Gaia " e " Grotte Celoni " ( Allegato 6 ) . Il fabbricato ha ingresso in corrispondenza del civico 10 di Via Pietro Anderloni , in angolo con Via Amico Aspertini , e agli appartamenti - in totale di 30 - si accede mediante due scale " G " e " H " . La scala , in cui ricade l'appartamento e la cantina di pertinenza oggetto di perizia , è identificata con la lettera " G " ( già " scala B di progetto " ) in cui è anche presente l'ascensore comune . Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito nei primi anni '80 del 1900 con i lavori iniziati il 29/01/1981 ed ultimati il 20/04/1983 . LA QUOTA IN VENDITA E' PARI AL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELL'APPARTAMENTO INT. 11 AL PIANO 4 E DELLA ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO ( S1 CATASTALE ) DISTINTA CON L'INT. 11 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* OGNUNO PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA . Al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/2 è pervenuta con atto di vendita del Notaio Perna Roberto del 10/07/2007 Rep. n° 264160 Racc. n° 5362 trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 al R.G. 132578/2007 R.PART. 51328/2007 ( Allegato 7 ) . IN DETTO ATTO VIENE VENDUTA ERRONEAMENTE LA PROPRIETA' PIENA



INVECE DELLA CORRETTA PROPRIETA' SUPERFICIARIA . Alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/2 è pervenuta con atto di compravendita del Notaio Millozza Edmondo del 02/02/1996 Rep. n° 144342 Racc. n° 24208 trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 al R.G. 10391/1996 R.PART. 6228/1996 ( Allegato 8 ). Il fabbricato nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione rifinito con intonaco a sabbia e cemento tinteggiato e sulla facciata lato Via Amico Aspertini sono presenti dei balconi incassati come da documentazione fotografica ( Allegato 9 ) . La copertura del fabbricato è piana con la presenza di locali tecnici ( cabina ascensore ; stenditoio e lavatoio ) . L'appartamento int. 11 al piano 4 è composto da ingresso - soggiorno/pranzo ; un angolo cottura ; corridoio di disimpegno ; n° 2 camere da letto ; un bagno ed un w.c. ed è in buone condizioni di manutenzione . Di pertinenza all'appartamento è un balcone incassato a cui si accede dal soggiorno/pranzo . Di pertinenza all'appartamento è una cantina al piano interrato ( S1 catastale ) della scala " G " distinta con l'int. 11 . Le unità immobiliari ( appartamento + cantina ) sono identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 1052 Part. 1957 Sub. 15 ( Allegato 10-11-12 ) . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1957, Sub. 15, Zona censuaria 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO NEL " P.R.G. PREVIGENTE " SI TROVA NEL PIANO DI ZONA 22 TOR BELLA MONACA DECRETO ISTITUTIVO MINISTERO LAVORI PUBBLICI n° 3266 del 1964 ( ex Legge n° 167/1962 ) E RISULTA REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA ED AGEVOLATA E FINANZIATO CON RISORSE PUBBLICHE DELLA REGIONE LAZIO . Per la realizzazione del fabbricato di Edilizia Economica e Popolare convenzionata e agevolata la Ditta costruttrice ha stipulato con il Comune di Roma due atti di obbligo in data 20/01/1981 : per il vincolo del lotto di cui all'atto Notaio Pietro Mazza Rep. n° 10664 Racc. n° 2405 Trascritto a Roma in data 21/01/1981 R.G.n° 5340 R.Part.n° 4183 e per mantenere permanentemente a parcheggio condominiale una superficie di mq. 621 e a parcheggio di uso pubblico ed aperto al pubblico transito una superficie di mq. 165 ; a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi ; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali al piano coperture e al piano interrato di cui all'atto Notaio Pietro Mazza Rep. n° 10665 Racc. n° 2406 Trascritto a Roma in data 21/01/1981 R.G.n° 5337 R.Part.n° 4180 ( Allegato 21 ) . In base al Vigente P.R.G. del 2008 la zona in cui ricadono le unità immobiliari degli esecutati ricade nella Tav. 19 ( Allegato 22 ) e specificatamente ; - Città Consolidata : Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 ; - Ricade all'interno del Programma Integrato PRINT P1 ; - Rete Ecologica : nessuna prescrizione ; - Carta per la Qualità : nessuna prescrizione ; Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio ( P.T.P.R. ) : - Tavola A : Paesaggio degli insediamenti urbani ; - Tavola B : Aree Urbanizzate del P.T.P.R. ; - Rientra all'interno del P.T.P.R. n° 15/11 " Pendici dei Castelli " approvato con Delibera Consiglio Regionale n° 74 del 2001 . L'IMMOBILE NON RICADE IN UNA ZONA A VINCOLO DI PROTEZIONE FALDE IDRICHE E NON E' SOGGETTO A VINCOLI DI NATURA ARCHEOLOGICA E PAESISTICA .



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 1542/2018 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA PIETRO ANDERLONI 10 , scala G, interno 11, piano 4 con annessa cantina di pertinenza int. 11 piano interrato ( S1 catastale ) scala G		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento + Cantina di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1957, Sub. 15, Zona censuaria 6 , Categoria A3	<b>Superficie</b>	76,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento è normale .		
<b>Descrizione:</b>	<p>QUOTA PARI AL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLA DURATA DI ANNI 99 , RINNOVABILE , DI UN APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DISTINTO CON L'INT. 11 AL PIANO QUARTO DELLA SCALA " G " CON ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA DISTINTA CON L'INT. 11 AL PIANO INTERRATO ( S1 CATASTALE ) DELLA SCALA " G " sito in Roma Via Pietro Anderloni 10 ( località Tor Bella Monaca ) facente parte di un fabbricato costituito da n°6 piani fuori terra ( Terra , 1 , 2 , 3 , 4 , 5 ) di cui il piano terra ad attività commerciali , in totale n° 4 , e i restanti a civile abitazione e da un piano interrato con cantine di pertinenza ai soprastanti appartamenti e dei locali ad uso delle attività commerciali al piano terra . TRATTASI DI UN FABBRICATO REALIZZATO IN EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE CONVENZIONATA E AGEVOLATA CON FINANZIAMENTO PUBBLICO DELLA REGIONE LAZIO , A SEGUITO DELLA DELIBERA N° 3875 DEL 07-08-1979 ( Allegato 1 ) , COSTRUITO SU TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ROMA , AL CATASTO FOGLIO N° 1052 , NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA n° 22 - TOR BELLA MONACA COMPARTO " M6 " AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 9.756,00 SU CUI SONO STATI REALIZZATI TRE EDIFICI IN LINEA DI FORMA RETTANGOLARE - TRA LORO ADIACENTI - DA TRE DIVERSE DITTE COSTRUTTRICI ( IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 1957 ; -</p> <p>- IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 2045 ;</p> <p>- IN CATASTO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 1959 ) COME DA ESTRATTO CATASTALE ( Allegato 2 ) . IL LOTTO DI TERRENO ASSEGNATO ALLA DENOMINATO CON IL N° 63 AVEVA UNA SUPERFICIE DI MQ. 2.796,00 AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1052 PART. 1957 ENTE URBANO ( Allegato 3 ) . IL COMUNE DI ROMA HA CONCESSO IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 99 , RINNOVABILE ALLA SCADENZA IN FORZA DELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI ROMA ED IL COSTRUTTORE DI CUI ALL'ATTO DEL NOTAIO MAZZA PIETRO DEL 15/12/1981 REP. N° 14646 RACC. N° 3197 REGISTRATO A ROMA IN DATA 04/01/1982 AL N° 9 E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1 IN DATA 14/01/1982 AL R.G. 2537/1982 R.PART. 1966/1982 ( Allegato 4 ) . Si fa presente che dalle ricerche presso la Conservatoria RR.II. Roma 1 è emersa una nota di trascrizione a rettifica , della suindicata convenzione , al R.G. 88701/1999 R.Part. 54334/1999 che non riguarda la . ma fa riferimento ad una erronea denominazione di uno degli altri assegnatari ( e non già erroneamente ) di cui all'Allegato 5 . Nella zona sono presenti abitazioni di tipo civile ed economico oltre che negozi di prossimità di vario tipo . E' inoltre servita dai mezzi pubblici di superficie . La zona è anche servita dalla linea C della Metropolitana con le fermate " Torre Gaia " e " Grotte Celoni " ( Allegato 6 ) . Il fabbricato ha ingresso in corrispondenza del civico 10 di Via Pietro Anderloni , in angolo con Via Amico Aspertini , e agli appartamenti - in totale di 30 - si accede mediante due scale " G " e " H " . La scala , in cui ricade l'appartamento e la cantina di pertinenza oggetto di perizia , è identificata con la lettera " G " ( già " scala B di progetto " ) in cui è anche presente l'ascensore comune . Il fabbricato nel suo complesso è stato costruito nei primi anni '80 del 1900 con i lavori iniziati il 29/01/1981 ed ultimati il 20/04/1983 . LA QUOTA IN VENDITA E' PARI AL 100% DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELL'APPARTAMENTO INT. 11 AL PIANO 4 E DELLA ANNESSA CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO INTERRATO ( S1 CATASTALE ) DISTINTA CON L'INT. 11 DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI SIGG.RI **** Omissis **** OGNUNO PER LA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA . Al Sig. **** Omissis **** la quota di 1/2 è pervenuta con atto di vendita del Notaio Perna Roberto del 10/07/2007 Rep. n° 264160 Racc. n° 5362 trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 al R.G. 132578/2007 R.PART. 51328/2007 ( Allegato 7 ) . IN DETTO ATTO VIENE VENDUTA ERRONEAMENTE LA PROPRIETA' PIENA INVECE DELLA CORRETTA PROPRIETA' SUPERFICIARIA . Alla Sig.ra **** Omissis **** la quota di 1/2 è pervenuta con atto di compravendita del Notaio Millozza Edmondo del 02/02/1996 Rep. n° 144342 Racc. n° 24208 trascritto alla Conservatoria RR.II. Roma 1 al R.G. 10391/1996 R.PART. 6228/1996 ( Allegato 8 ) . Il fabbricato nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione rifinito con intonaco a sabbia e cemento</p>		



	tinteggiato e sulla facciata lato Via Amico Aspertini sono presenti dei balconi incassati come da documentazione fotografica ( Allegato 9 ) . La copertura del fabbricato è piana con la presenza di locali tecnici ( cabina ascensore ; stenditoio e lavatoio ) . L'appartamento int. 11 al piano 4 è composto da ingresso - soggiorno/pranzo ; un angolo cottura ; corridoio di disimpegno ; n° 2 camere da letto ; un bagno ed un w.c. ed è in buone condizioni di manutenzione . Di pertinenza all'appartamento è un balcone incassato a cui si accede dal soggiorno/pranzo . Di pertinenza all'appartamento è una cantina al piano interrato ( S1 catastale ) della scala " G " distinta con l'int. 11 . Le unità immobiliari ( appartamento + cantina ) sono identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 1052 Part. 1957 Sub. 15 ( Allegato 10-11-12 ) .
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi , in corso di liberazione



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma il 20/07/2007  
Reg. gen. 132579 - Reg. part. 34451  
Quota: proprietà per 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 4,90 %  
Rogante: Notaio PERNA ROBERTO  
Data: 10/07/2007  
N° repertorio: 264161  
N° raccolta: 5363

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma il 15/11/2018  
Reg. gen. 131183 - Reg. part. 91091  
Quota: proprietà per 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma il 18/06/2020  
Reg. gen. 57633 - Reg. part. 39535  
Quota: proprietà superficaria per 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

