

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 763/2008 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2.....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2.....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2.....	13
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2.....	14



Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2 .....	14
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2 .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2 .....	16
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2 .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2 .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2 .....	24
Normativa urbanistica .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2 .....	28
Regolarità edilizia .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2 .....	29



Vincoli od oneri condominiali.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31



## INCARICO

---

In data 22/01/2019, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2019 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 di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Appartamento in Roma, su area concessa dal Comune di Roma in diritto di superficie, al piano primo di Via di Porta Furba 123, interno tre, costituito dalle seguenti unita' ambientali: ingresso / soggiorno con angolo cottura (circa 35,90 mq, con accesso alla loggia), corridoio (circa 5,50 mq), bagno (circa 3,45 mq), prima camera con bagno interno (circa 15,20 mq), bagno interno alla prima camera (circa 3,60 mq), seconda camera (circa 16,00 mq), cabina armadio con accesso dalle due camere (circa 5,10 mq), loggia (circa 14,55 mq).

Il tutto come riscontrabile nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica) e nella planimetria catastale allegata (All.2 - Planimetria catastale F 938 Comune di Roma - Plla 251 - Sub 22 appartamento).

Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del primo sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All.2).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via di Porta Furba 123, gia' Via degli Angeli, ricade nella quartiere VIII "Tuscolano" del Comune di Roma (Q. VIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M05 (ex VI circoscrizione), come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.3 - Estratto di Mappa F 938 Comune di Roma - P.lla 251).

L'immobile fa parte di un complesso edilizio nel piano di zona 6V, comparto "R1/p", Via di Porta Furba 123, 125 e 10, realizzato dalla societa' "" e costituito da due edifici A e B con tre corpi scala (Edificio A scala A e scala B, Edificio B scala C), realizzato nel diritto di superficie e soggetto a prezzo massimo di cessione il tutto come da convenzione con il Comune di Roma rimessa in allegato (All. 4 - Convenzione), con concessione per la durata di novantanove anni; l'immobile staggito e' ubicato nell'edificio A scala A. Alcuni immobili del complesso edilizio sono stati realizzati in parte con mutuo agevolato di edilizia sperimentale ai sensi della legge 457/78 art. 2 lett.f; gli immobili staggiti (Bene n.1 appartamento e Bene n.2 box auto) rientrano tra quelli realizzati in parte con mutuo agevolato.

Detto complesso edilizio (Due edifici A e B con tre corpi scala A, B e C) e' ricompreso in un compendio immobiliare piu' ampio comprendente oltre quello sopra descritto anche l'edificio B scala D e scala E realizzato dalla societa' "" e l'edificio C scala A e scala B realizzato dalla societa' cooperativa edilizia a responsabilita' limitata ""; edifici tutti realizzati nell'esercizio del diritto di superficie concesso dal Comune di Roma; i tre edifici A, B e C, sopra descritti, pur regolati ciascun edificio in separato condominio,



costituiscono nel loro insieme un comprensorio unitario con interdipendenze e parti soggette a reciproche utilizzazioni e servitu' il tutto amministrato come un unico supercondominio di cui viene allegato il regolamento (All. 14).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---

Box auto in Roma, di proprieta' superficiaria, al piano secondo interrato di Via di Porta Furba 135, interno dodici. L'immobile stagito sviluppa una superficie di circa 14,00 mq. Il tutto come di massima rappresentato nella planimetria catastale allegata (All. 17 - Planimetria catastale - F. 938 Comune di Roma -P.IIa 251 - Sub 156 box auto) e, per quanto possibile, nelle foto allegate (All. 1 - Documentazione fotografica).

Si accede all'autorimessa superando una prima "barriera automatica con sbarra" e successivamente attraverso il cancello automatico di accesso al piano interrato 2 al civico 135 di Via di Porta Furba.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via di Porta Furba 135, gia' Via degli Angeli, ricade nella quartiere VIII "Tuscolano" del Comune di Roma (Q. VIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M05 (ex VI circoscrizione), come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.3 - Estratto di Mappa F 938 Comune di Roma - P.IIa 251).

L'immobile fa parte di un complesso edilizio nel piano di zona 6V, comparto "R1/p", Via di Porta Furba 123, 125 e 10, realizzato dalla societa' "" e costituito da due edifici A e B con tre corpi scala (Edificio A scala A e scala B, Edificio B scala C), realizzato nel diritto di superficie e soggetto a prezzo massimo di cessione il tutto come da convenzione con il Comune di Roma rimessa in allegato (All. 4 - Convenzione), con concessione per la durata di novantanove anni; l'immobile staggito e' ubicato nell'edificio A scala A al piano interrato 2. Alcuni immobili del complesso edilizio sono stati realizzati in parte con mutuo agevolato di edilizia sperimentale ai sensi della legge 457/78 art. 2 lett.f; gli immobili staggiti (Bene n.1 appartamento e Bene n.2 box auto) rientrano tra quelli realizzati in parte con mutuo agevolato.

Detto complesso edilizio (Due edifici A e B con tre corpi scala A, B e C) e' ricompreso in un compendio immobiliare piu' ampio comprendente oltre quello sopra descritto anche l'edificio B scala D e scala E realizzato dalla societa' "" e l'edificio C scala A e scala B realizzato dalla societa' cooperativa edilizia a responsabilita' limitata ""; edifici tutti realizzati nell'esercizio del diritto di superficie concesso dal Comune di Roma; i tre edifici A, B e C, sopra descritti, pur regolati ciascun edificio in separato condominio, costituiscono nel loro insieme un comprensorio unitario con interdipendenze e parti soggette a reciproche utilizzazioni e servitu' il tutto amministrato come un unico supercondominio di cui viene allegato il regolamento (All. 14).

---

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Con atto di pignoramento notificato in data 20.05.2008 il creditore procedente, Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a r.l. (già Guber Spa) poneva in essere la procedura esecutiva Rgei 763-2008.

Successivamente la Banca Popolare Commercio e Industria Spa, sottoponeva ad esecuzione immobiliare la quota di 1/2 degli immobili di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già oggetto del procedimento Rgei 763/2008, dando luogo alla procedura esecutiva Rgei 474/2010. Successivamente il Presidente della IV Sezione Civile disponeva la riunione della procedura esecutiva Rgei 474/2010 alla procedura Rgei 763/2008.

In atti risulta deposita la relazione del 1/12/2008 a firma del Dott. Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma, a tutto il 3 luglio 2008, per la procedura esecutiva Rgei 763/2008. Nel fascicolo informatico nella disponibilità dell'Esperto non è presente la trascrizione del pignoramento effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 3 luglio 2008 al numero di registro particolare 47144. Nella trascrizione del pignoramento non viene specificato che trattasi di proprietà superficaria, altresì viene specificato "In regime di Bene Personale". Nella relazione in atti del Notaio Gianvincenzo Nola il codice fiscale del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene erroneamente riportato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Parimenti in atti risulta depositata per la procedura Rgei 474/2010 la relazione del 20 aprile 2010 a firma del Dott. Enrico Fenoaltea, Notaio in Roma, a tutto il 1 marzo 2010 per le visure catastali e al 20 aprile 2010 per le visure effettuate in conservatoria. Anche in questo caso nel fascicolo informatico nella disponibilità dell'Esperto non è presente la trascrizione del pignoramento effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 20 aprile 2010 al numero di registro particolare 26801. Nella trascrizione del pignoramento il codice fiscale del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene erroneamente riportato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In atti risulta anche la certificazione del Notaio Paolo Guidi, depositata dall'intervenuta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, promissaria acquirente nel preliminare di vendita del 10 gennaio 2006 degli immobili stagiti a cui è seguita la domanda giudiziaria ex art. 2932 c.c. trascritta alla formalità r.p. 12316 del 2007, per mancato adempimento alle obbligazioni assunte dai debitori.

In data è deceduta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e' stata presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniuge) la relativa dichiarazione di successione trascritta alla formalità 111178 del 2022 rimessa in allegato (All. 15 - Nota trascrizione successione R.P. 111178 del 2022); non risultano atti di accettazione dell'eredità. I due figli della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono riportati come chiamati rinunciatari. La quota della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a 1/2 della proprietà superficaria degli immobili stagiti e' stata devoluta al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---

Per la completezza della documentazione ex art. 567 si rimanda a quanto già riferito nel presente paragrafo per il Bene n.1, per quanto applicabile al box auto in Via di Porta Furba 135 interno dodici.

## TITOLARITÀ

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Superficie 1000/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del concedente 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Superficie 1000/1000)

Nell'atto di compravendita del 21 maggio 1997 (All.5 - Atto compravendita 1997), a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 22050 - Racc. 10700, i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiaravano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale.

L'immobile viene posto in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di superficie e come da convenzione con il Comune di Roma rimessa in allegato (All. 4) l'immobile e' altresì soggetto al prezzo massimo di cessione.

In data e' deceduta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La quota della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a 1/2 della proprietà superficaria degli immobili staggiti e' stata devoluta al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da dichiarazione di successione trascritta alla formalità 111178 del 2022 rimessa in allegato (All. 15).

Nel pignoramento vengono indicati come proprietari del diritto di superficie dei beni staggiti i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari a 1/2 ciascuno.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Superficie 1000/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto del concedente 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Superficie 1000/1000)





Nell'atto di compravendita del 21 maggio 1997 (All.5 - Atto compravendita 1997), a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 22050 - Racc. 10700, i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiaravano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale.

L'immobile viene posto in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di superficie e come da convenzione con il Comune di Roma rimessa in allegato (All. 4) l'immobile e' altresì soggetto al prezzo massimo di cessione.

In data e' deceduta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La quota della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a 1/2 della proprietà superficaria degli immobili staggiti e' stata devoluta al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da dichiarazione di successione trascritta alla formalità 111178 del 2022 rimessa in allegato (All. 15).

Nel pignoramento vengono indicati come proprietari del diritto di superficie dei beni staggiti i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari a 1/2 ciascuno.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

L'appartamento ubicato in Via di Porta Furba 123, Scala "A", piano primo, int. 3 confina con: appartamento interno 4, chiostrina, scoperti verso area di comparto e verso area a parcheggi, appartamento interno 2, vano ascensore e pianerottolo delle scale, salvo altri. I confini sono stati desunti dall'atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 alla formalità R.P. 21009 anno 1997 (All.5).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

Il box auto in Via di Porta Furba 135 interno dodici confina con: box auto interno 11, Box auto intero 13, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	84,75 mq	95,75 mq	1,00	95,75 mq	2,70 m	1
Loggia	14,55 mq	16,55 mq	0,40	6,62 mq	2,75 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,37 mq</b>		



Le superfici sopra riportate rappresentano le aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. L'altezza interna dell'appartamento e' di circa 2,70 m, la loggia (terrazzo coperto) ha un'altezza di circa 2,75 m (l'area sulla sinistra in cui si trova la caldaia e la lavatrice, chiusa con porte in ferro, ha un'altezza di circa 2,35 m). L'immobile sara' venduto a corpo e non a misura.

Gli immobili staggiti Bene 1 (appartamento) e Bene 2 (box auto) sono soggetti a prezzo massimo di cessione ai sensi della convenzione allegata (All. 4), per la determinazione di detto prezzo e' stata utilizzata la superficie convenzionale complessiva dei due immobili pari a 121,78 mq, come da Tabella iniziale prezzi massimi cessione allegata (All.16).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Box auto	14,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,85 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

Le superfici sopra riportate rappresentano le aree di massima; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. L'altezza interna del box e' di circa 2,85 m, in prossimita' della porta d'ingresso e' presente una trave larga circa 1,00 m a circa 2,68 m dal pavimento. L'immobile sara' venduto a corpo e non a misura.

Gli immobili staggiti Bene 1 (appartamento) e Bene 2 (box auto) sono soggetti a prezzo massimo di cessione ai sensi della convenzione allegata (All. 4), per la determinazione di detto prezzo e' stata utilizzata la superficie convenzionale complessiva dei due immobili pari a 121,78 mq, come da Tabella iniziale prezzi massimi cessione allegata (All.16).

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1996 al 21/05/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 938, Part. 251, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A2
Dal 21/05/1997 al 09/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 938, Part. 251, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1.136,21 Piano 1
Dal 01/11/2021 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 938, Part. 251, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 132.621,00 Piano 1

I dati catastali dal 26/6/1996 al 20/06/1997, come da visura storica per immobile allegata (All.6 - Visura storica Subalterno 22), derivano dalla costituzione in atti dal 2/4/1997; solo dal 20/06/1997 vengono inseriti in visura la categoria catastale (A2), la Classe, la Consistenza e la Rendita. Nella situazione degli intestati al momento della costituzione dell'immobile in catasto, per un refuso, viene indicata erroneamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietaria e non come proprietaria superficaria, omettendo il diritto del concedente in favore del Comune di Roma.

Nella situazione degli intestati dal 21 maggio 1997 al primo novembre 2021, il codice fiscale del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene erroneamente riportato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dopo il primo novembre 2021 il codice fiscale del del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene correttamente riportato. Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 116 mq (totale escluse aree scoperte 116 mq). Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All.6).

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1997 al 01/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 938, Part. 251, Sub. 156, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 116 mq Rendita € 117,13 Piano S2
Dal 26/06/1997 al 21/05/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 938, Part. 251, Sub. 156, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 116 mq Rendita € 117,13 Piano S2



Dal 01/11/2021 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 938, Part. 251, Sub. 156, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 117,13 Piano S2
------------------------------	-------------------	--

Dal 26/6/1996 al 21/05/1997, come da visura storica per immobile allegata (All.18 - Visura storica Subalterno 156), risulta come intestato la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; i dati catastali dal 26/6/1996 (data di costituzione dell'immobile in catasto), in atti dal 2 aprile 1997, fino al 20 giugno 1997 sono i seguenti: Foglio 938, P.la 251, Sub. 156, Zona Censuaria 4, Via Degli Angeli n. sc pian S2 interno 12; solo dal 20/06/1997 vengono inseriti in visura la categoria catastale (C/6), la Classe, la Consistenza e la Rendita. Nella situazione degli intestati al momento della costituzione dell'immobile in catasto, per un refuso, viene indicata erroneamente la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come proprietaria e non come proprietaria superficiaria, omettendo il diritto del concedente in favore del Comune di Roma.

Nella situazione degli intestati dal 21 maggio 1997 al primo novembre 2021, il codice fiscale del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene erroneamente riportato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dopo il primo novembre 2021 il codice fiscale del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene correttamente riportato.

Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All.18).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	938	251	22	4	A2	2	5,5 vani	17 mq	132621 €	1		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento staggito (All. 2), di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato al momento dei due sopralluoghi effettuati, rispettivamente il 5 aprile 2019 e il 6 aprile 2023. Nello stato attuale dei luoghi e' presente un piccolo tramezzo di delimitazione della zona angolo cottura, come riscontrabile nelle foto allegate (All. 1), non riportato nella planimetria catastale. Le nicchie presenti nel balcone, sono state parzialmente chiuse e sono presenti delle porte in ferro come da foto allegate (All. 1), sempre a differenza di quanto rappresentato nella planimetria catastale. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo regolarita' edilizia.

Si allega l'estratto di mappa catastale Fg. 938 del Comune di Roma , P.la 251 (All.3).



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	938	251	156	4	C6	7	14	17 mq	117,13 €	S2	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale del box staggito (All. 17), di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo del 5/04/2019.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

L'immobile fa parte di un edificio realizzato ai sensi della normativa edilizia agevolata-convenzionata; la prima vendita di tali immobili e' stata effettuata mediante accollo di mutuo agevolato ai sensi dell'art. 2, lettera f) della legge 457/78, concesso dal Ministero dei LL.PP., Segretariato Generale del ., con vincoli e requisiti per gli acquirenti. Come per esempio l'obbligo di non locare l'alloggio venduto e a non alienarlo per un periodo di cinque anni, di avere cittadinanza italiana, avere la residenza nel comune di Roma, di non avere nel comune di Roma un'altra abitazione adatta alle esigenze della propria famiglia (tale requisito deve ricorrere anche nei confronti del coniuge non legalmente separato), non aver ottenuto per se o per altri componenti della famiglia l'assegnazione in proprieta' o con patto di futura vendita di una casa costruita con il contributo finanziario pubblico, avere un reddito complessivo annuo familiare non superiore a quello stabilito dalla normativa vigente; il tutto come meglio riportato nell' atto di provenienza allegato (All. 5) al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni.

La convenzione tra il costruttore degli immobili staggiti e il comune di Roma, rimessa in allegato (All. 4) e trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 alla formalita' r.p. 19085 dell'anno 1995 e pertanto liberamente consultabile, contiene una serie di patti, clausole, condizioni e limitazioni, che l'acquirente e gli aventi causa sono obbligati a rispettare; si invita pertanto il futuro acquirente di prendere visione di detta convenzione prima di partecipare all'asta di vendita dei beni staggiti.



## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Parti comuni" del Bene 1 per quanto applicabile anche al Bene 2

### **STATO CONSERVATIVO**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Il complesso immobiliare al quale appartengono gli immobili staggiti presenta sulle facciate in cortina degli edifici delle fessurazioni. I piani interrati primo e secondo presentano delle infiltrazioni d'acqua, in alcuni punti sono stati realizzati nel tempo degli interventi di riparazione (rampa garage di accesso al piano interrato 2); le infiltrazioni d'acqua sembrerebbero ancora presenti, in caso di forti piogge il piano interrato 2 sembrerebbe soggetto a parziali e localizzati allagamenti. Il muro di recinzione del parcheggio privato di uso pubblico su Via degli Angeli presenta vistosi cedimenti in alcuni punti; anche un muro al piano terra di divisione con altro condominio presenta evidenti segni di cedimento strutturale. Si rendono necessari degli interventi di riparazione e consolidamento di detti muri; sul punto non e' stato possibile avere ulteriori informazioni dall'Amm.re pro tempore del condominio di Via di Porta Furba 123, 125 e 101 e dall'Amm.re pro tempore del supercondominio.

Nel 2018, il precedente Amm.re condominio di Via di Porta Furba 123, 125 e 101, aveva nominato l'ing. Francesco Padula per accertamenti relativi alle lesioni visibili sulle facciate degli edifici A e B. Nella relazione del tecnico veniva riferito che le lesioni che avevano interessato la rottura del rivestimento in mattoni in alcuni punti delle facciate, avrebbero favorito l'ingresso d'acqua piovana e con il tempo si sarebbe potuto verificare il distacco dei laterizi di rivestimento nei tratti delle facciate interessate da dette infiltrazioni. La causa delle lesioni sulle facciate veniva attribuita con molta probabilita' alle recenti scosse sismiche del periodo, riferiva inoltre in riferimento alle lesioni ".....Non sono da definirsi strutturali...", rimandando ad ulteriori verifiche per meglio capire l'esatta natura delle fessure. Per quanto riguardava le lesioni interne riscontrate in alcuni appartamenti (non risulta essere stato oggetto di accertamento l'immobile staggito) riferiva che le stesse potevano considerarsi di tipo lieve e non di carattere strutturale, rimandava comunque ad un monitoraggio strumentale per capire meglio la natura delle stesse e per controllarne l'evoluzione nel tempo. Sul punto l'attuale Amm.re pro tempore non ha fornito ulteriori elementi, il monitoraggio delle lesioni sembrerebbe non essere stato eseguito.

L'appartamento staggito, si trova in mediocri condizioni di manutenzione. All'interno dell'appartamento nel corso del sopralluogo sono state notate delle fessurazioni delle tramezzature interne (bagno con accesso dal corridoio e camera da letto lato balcone); il bagno interno alla camera da letto presenta delle vistose tracce di umidita' si presume per effetto della condensa. In prossimita' dell'angolo cottura e' stata registrata una macchia di umidita', la cui natura non e' stato possibile accertare. Anche le facciate del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile staggito, come gia' sopra riferito, presentano delle lesioni in piu' punti. Il tutto come desumibile e documentato, per quanto possibile, nelle foto allegate (All.1). Non e' stato possibile verificare l'effettiva efficienza e funzionalita' degli impianti per i quali non sono nella disponibilita' del sottoscritto le certificazioni di legge.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione, come desumibile e documentato, per quanto possibile, nelle foto allegate (All.1).



Per quanto concerne il complesso immobiliare al quale appartengono i beni staggiti, si rimanda a quanto riferito nel paragrafo "Stato conservativo" per il Bene 1.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Gli immobili staggiti, Bene 1 appartamento e Bene 2 box auto, appartengono al Condominio di Via di Porta Furba 123, 125 e 101 di cui si allega il relativo regolamento (All. 11) e la successiva integrazione e rettifica (All. 12) con annesse planimetrie condominiali (All. 13). Formano oggetto di proprietà superficaria e indivisibile il cortile al piano terra con tutti gli impianti e accessori ad esso collegati, le intercapedini e gli accessi ai piani interrati, dei soli proprietari dei boxes al secondo interrato il cancello carrabile d'ingresso, la rampa e gli spazi di manovra, l'impianto antincendio e l'impianto d'illuminazione. E' stato riportato un elenco esemplificativo e non esaustivo delle parti comuni indicate nel regolamento condominiale; per maggiori dettagli e per l'elenco completo delle parti comuni si rimanda al regolamento condominiale (All. 11, 12 e 13).

Il condominio di Via di Porta Furba 123, 125 e 101 e' ricompreso in un compendio immobiliare piu' ampio con interdipendenze e parti soggette a reciproche utilizzazioni e servitu' il tutto amministrato come un unico supercondominio di cui viene allegato il regolamento (All. 14). Tra le cose comuni e' presente anche un'area esterna di 876 mq sulla quale e' stato realizzato un parcheggio "pubblico di uso privato". E' presente una pompa di sollevamento. Tra le servitu' si segnala quella reattiva alla pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle airole, del pavimento, dell'impianto di illuminazione ed a quanto realizzato nei percorsi pedonali nel piazzale e nei parcheggi pubblici, a favore e contro tutti i proprietari ed utenti delle abitazioni, posti auto e negozi che dovranno provvedere alla loro manutenzione. Servitu' per il mantenimento dei parcheggi pubblici e degli spazi di manovra, contro tutti i proprietari ed utenti delle abitazioni, posti auto e negozi che dovranno provvedere alla loro manutenzione. Anche in questo caso e' stato riportato un elenco esemplificativo e non esaustivo delle parti comuni e servitu' riportate nel regolamento del supercondominio; per maggiori dettagli e per l'elenco completo delle parti comuni e delle servitu' si rimanda al regolamento del supercondominio (All. 14).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito nel presente paragrafo "Parti comuni" per il Beni 1, in quanto valido anche per il Bene 2.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Parti comuni" del Bene 1.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---



Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Parti comuni" del Bene 1 per quanto applicabile anche al Bene 2

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

---

Come già riferito, l'immobile fa parte di un complesso edilizio nel piano di zona 6V, comparto "R1/p", Via di Porta Furba 123, 125 e 101 (scale A, B e C), realizzato nel diritto di superficie e soggetto a prezzo massimo di cessione il tutto come da convenzione con il Comune di Roma rimessa in allegato (All. 4).

L'appartamento interno 3 scala A di Via di Porta Furba 123, fa parte di un fabbricato, con facciate a cortina, di cinque piani fuori terra oltre il piano terra tipo "pilotis", piano copertura o soffitte e due piani garage /cantine interrati, dotato di impianto ascensore. All'interno l'immobile staggito, presenta finiture di media qualità: ha un video citofono, le finestre sono in legno tipo "Douglas" con doppio vetro, serrande in pvc; gli infissi che si aprono sul balcone sono dotati di grate in ferro. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, le due camere hanno delle porte scorrevoli tipo "scrigno"; l'angolo cottura si apre a vista sul soggiorno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo e impianto di condizionamento con split interno al locale soggiorno. I pavimenti della zona notte, compreso il disimpegno sono in parquet, mentre i restanti pavimenti sono in ceramica, i bagni e l'angolo cottura hanno le pareti parzialmente rivestite in ceramica; nei bagni oltre alle due finestre sul pozzo di ventilazione sono presenti due estrattori d'aria. Il tutto come documentato, per quanto possibile nelle foto allegate. Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge e le dichiarazioni di conformità (ex legge 46/90).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---

Come già riferito, l'immobile, ubicato al piano interrato secondo di Via di Porta Furba 135, fa parte di un complesso edilizio nel piano di zona 6V, comparto "R1/p", realizzato nel diritto di superficie il tutto come da convenzione con il Comune di Roma rimessa in allegato (All. 4).

Per la descrizione dell'edificio soprastante al box auto si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per il Bene n. 1 (appartamento).

Al piano interrato 2 i pavimenti delle corsie di accesso e manovra e del box auto interno 12 sono in battuto di cemento; le pareti del box auto, sono tinteggiate, la porta è di tipo a serranda in lamiera con motore elettrico di apertura e chiusura tramite comando; è presente un impianto di illuminazione con impianto in tubi rigidi di PVC.

Sul soffitto in prossimità dell'ingresso è presente una trave larga circa 1,00 m con altezza da terra pari a circa 2,68 m, sul soffitto del box auto è presente un "ramo" dell'impianto antincendio "sprinkler" con un diffusore. Il tutto come di massima documentato, per quanto possibile, nelle foto allegate (All.1).

Per l'autorimessa in cui è ubicato il box auto risulta scaduto il CPI.





## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

L'immobile e' occupato dal Sig, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'appartamento staggito al momento del secondo sopralluogo risultava abitato dal debitore Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il box auto risultava nella disponibilita' Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i due verbali di sopralluogo del 5 aprile 2019 e del 6 aprile 2023 (All.7 - Verbali di sopralluogo). Nel corso del secondo sopralluogo il debitore riferiva dell'esistenza di una causa condominiale con il proprietario di un box auto per infiltrazioni d'acqua.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

L'immobile e' occupato dal Sig, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il box staggito al momento del primo sopralluogo risultava nella disponibilita' dei debitori; anche nel corso del secondo sopralluogo il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, confermava di utilizzare personalmente il box auto e che lo stesso non era locato a terzi. Si allegano i verbale di sopralluogo del 5 aprile 2019 e del 6 aprile 2023 (All.7 - Verbali di sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1995 al 21/05/1997	**** Omissis ****	Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	19/05/1995	18112	8783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/05/1995	33050	19085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/05/1997 al 01/11/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	21/05/1997	22050	10700
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/06/1997	34583	21009
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			0		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti sia dalla relazione in atti del 1/12/2008 a firma del Dott. Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma, a tutto il 3 luglio 2008, per la procedura esecutiva Rgei 763/2008, sia dalla relazione, sempre in atti, del 20 aprile 2010 a firma del Dott. Enrico Fenoltea, Notaio in Roma, a tutto il 1 marzo 2010 per le visure catastali e al 20 aprile 2010 per le visure effettuate in conservatoria, depositata per la procedura Rgei 474/2010 successivamente riunita alla procedura portante Rgei 763/2008. Nella relazione in atti del Notaio Gianvincenzo Nola viene riportato erroneamente il codice fiscale del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indicato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella relazione in atti del Notaio Dott. Gianvincenzo Nola in riferimento all'atto del 19 maggio 1995 rep. 18112/8783 (Form. Roma 1 n° 19085 anno 1995) viene riferito: " ....il Comune di Roma ha assegnato alla con sede in le aree edificabili facenti parte del piano di zona 6V "Villa Certosa" in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche identificate in Catasto Terreni al Fg. 938 p.lla 224 di are 0,44, p.lla 228 di are 2,12, p.lla 231 di are 18,60, p.lla 235 di are 5,31 e p.lla 3 (strade pubbliche) per totali mq 2.649 per l'edificazione di una cubatura residenziale pari a mc 14.768 effettivi. Detti terreni confinano con Via degli Angeli, area di distacco da Via di Porta Furba e aree assegnate ad altre societa' .....".

Nella relazione in atti del Notaio Dott. Enrico Fenoltea viene riportato "... Ai fini della cronistoria dell'immobile si prende inizio dalla Convenzione Edilizia del 19 maggio 1995, atteso che l'espropriazione e' avvenuta ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, che parifica l'esproprio ad un acquisto a titolo originario .....il COMUNE DI



ROMA ha concesso alla ' a responsabilita' limitata, con sede in , il diritto di superficie, per la durata di 99 anni, sui terreni in Roma, comparto R1/p della superficie di 2649 mq, individuati con le particelle 224, 228, 231, 235 e 3 1/7 del foglio 938 ....".

In atti l'intervenuta Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha depositato una certificazione notarile del 4 ottobre 2010 a firma del Notaio Dott. Paolo Guidi; in detta relazione viene riferito: "... alla Societa'  
' il diritto di superficie per 99 anni sull'area - censita al NCT di Roma al Foglio 938 p.la 224(ex 216/a), 228 (ex 205/c), 231 (ex 62/b), 235 (ex 3/c), 3 1/7, (tutte a loro volta ex p.lle 62, 57, 58 e p.lle 3 e 9 parte), per complessivi 14.788 meri [metri] cubi residenziali e 740 metri cubi non residenziali - era stato trasferito ..... dal Comune di Roma, il quale era entrato in possesso della stessa in virtu' di decreto di occupazione di urgenza n. 1888 del 25 settembre 1993, nell'ambito di una procedura espropriativa a tutt'oggi non conclusa ed in corso di perfezionamento...".

In data e' deceduta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e' stata presentata dal Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniuge) la relativa dichiarazione di successione trascritta alla formalita' 111178 del 2022 rimessa in allegato (All. 15 - Nota trascrizione successione R.P. 111178 del 2022); non risultano atti di accettazione dell'eredita'. I due figli della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono riportati come chiamati rinunciatari. La quota della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a 1/2 della proprieta' superficiaria degli immobili staggiti e' stata devoluta al Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il comune di Roma rimane proprietario dell'area su cui insistono gli immobili pignorati.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1995 al 21/05/1997	**** Omissis ****	<b>Assegnazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	19/05/1995	18112	8783
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	22/05/1995	33050	19085
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/05/1997 al 01/11/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	21/05/1997	22050	10700
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/06/1997	34583	21009
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti sia dalla relazione in atti del 1/12/2008 a firma del Dott. Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma, a tutto il 3 luglio 2008, per la procedura esecutiva Rgei 763/2008, sia dalla relazione, sempre in atti, del 20 aprile 2010 a firma del Dott. Enrico Fenoltea, Notaio in Roma, a tutto il 1 marzo 2010 per le visure catastali e al 20 aprile 2010 per le visure effettuate in conservatoria, depositata per la procedura Rgei 474/2010 successivamente riunita alla procedura portante Rgei 763/2008. Nella relazione in atti del Notaio Gianvincenzo Nola viene riportato erroneamente il codice fiscale del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indicato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nella relazione in atti del Notaio Dott. Gianvincenzo Nola in riferimento all'atto del 19 maggio 1995 rep. 18112/8783 (Form. Roma 1 n° 19085 anno 1995) viene riferito: " ....il Comune di Roma ha assegnato alla . con sede in le aree edificabili facenti parte del piano di zona 6V "Villa Certosa" in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche identificate in Catasto Terreni al Fg. 938 p.lla 224 di are 0,44, p.lla 228 di are 2,12, p.lla 231 di are 18,60, p.lla 235 di are 5,31 e p.lla 3 (strade pubbliche) per totali mq 2.649 per l'edificazione di una cubatura residenziale pari a mc 14.768 effettivi. Detti terreni confinano con Via degli Angeli, area di distacco da Via di Porta Furba e aree assegnate ad altre societa' .....".

Nella relazione in atti del Notaio Dott. Enrico Fenoltea viene riportato "... Ai fini della cronistoria dell'immobile si prende inizio dalla Convenzione Edilizia del 19 maggio 1995, atteso che l'espropriazione e' avvenuta ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, che parifica l'esproprio ad un acquisto a titolo originario .....il COMUNE DI ROMA ha concesso alla, con sede in , il diritto di superficie, per la durata di 99 anni, sui terreni in Roma, comparto R1/p della superficie di 2649 mq, individuati con le particelle 224, 228, 231, 235 e 3 1/7 del foglio 938 ....".

In atti l'intervenuta Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha depositato una certificazione notarile del 4 ottobre 2010 a firma del Notaio Dott. Paolo Guidi; in detta relazione viene riferito: "... alla Societa' ' il diritto di superficie per 99 anni sull'area - censita al NCT di Roma al Foglio 938 p.lla 224(ex 216/a), 228 (ex 205/c), 231 (ex 62/b), 235 (ex 3/c), 3 1/7, (tutte a loro volta ex p.lle 62, 57, 58 e p.lle 3 e 9 parte), per complessivi 14.788 meri [metri] cubi residenziali e 740 metri cubi non residenziali - era stato trasferito ..... dal Comune di Roma, il quale era entrato in possesso della stessa in virtu' di decreto di occupazione di urgenza n. 1888 del 25 settembre 1993, nell'ambito di una procedura espropriativa a tutt'oggi non conclusa ed in corso di perfezionamento...".

In data e' deceduta la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e' stata presentata dal Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniuge) la relativa dichiarazione di successione trascritta alla formalita' 111178 del 2022 rimessa in allegato (All. 15 -



Nota trascrizione successione R.P. 111178 del 2022); non risultano atti di accettazione dell'eredità'. I due figli della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono riportati come chiamati rinunciataria. La quota della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pari a 1/2 della proprietà superficaria degli immobili staggiti è stata devoluta al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il comune di Roma rimane proprietario dell'area su cui insistono gli immobili pignorati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/07/1995  
Reg. gen. 49411 - Reg. part. 9641  
Importo: € 4.841.783,43  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.936.713,37  
Note: Ipoteca gravante sull'area concessa dal Comune di Roma, per la realizzazione dell'intervento edilizio che comprende gli immobili staggiti, di Lire 9.375.000.000 a garanzia di un mutuo di lire 3.750.000.000. Con annotamento di frazionamento eseguito a margine di detta ipoteca il 20 novembre 2003 annotato al n. 102111 R.G. e n. 7530 R.P., in forza dell'atto al rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 28 maggio 1997 Rep. 22114, in base al quale alle porzioni immobiliari staggite viene attribuita una quota di ipoteca pari a lire 189.998.800 di cui 75.999.520 di quota capitale. Risultano eseguite inoltre le ulteriori seguenti annotazioni (come da relazione del Notaio Paolo Guidi in atti): - erogazione a saldo del 7 marzo 1997 annotata al numero 2691 di formalità'; - erogazione a saldo del 2 aprile 1997 annotata al numero 3630 di formalità'; - erogazione a saldo del 18 dicembre 2001 annotata al numero 11026 di formalità'; - erogazione parziale del 6 agosto 2003 annotata al numero 5124 di formalità'.
- **Ipoteca** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/07/1995  
Reg. gen. 49410 - Reg. part. 9640  
Importo: € 2.711.398,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.355.699,36  
Note: Ipoteca gravante sull'area concessa dal Comune di Roma, per la realizzazione dell'intervento edilizio che comprende gli immobili staggiti, di Lire 5.250.000.000 a garanzia di un mutuo di lire 2.625.000.000. Con annotamento di frazionamento eseguito a margine di detta ipoteca il 6 agosto 2003 al n. 74137 R.G. e n. 5117 R.P. in forza di atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti del 30 aprile 1997 Rep. 21928, in virtù' del quale alle porzioni immobiliari staggite viene attribuita una quota di ipoteca pari a lire 150.000.000 di cui lire 75.000.000 di quota capitale.
- **Ipoteca** derivante da Atto di precisazione e costituzione di garanzia integrativa a mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/02/1997



Reg. gen. 12136 - Reg. part. 2212

Importo: € 2.711.398,72

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.368.610,78

Note: Ipoteca a favore della Cariplo per lire 5.250.000.000, gravante sull'area concessa dal Comune di Roma, per la realizzazione dell'intervento edilizio che comprende gli immobili staggiti, in forza di atto di precisazione e costituzione di garanzia integrativa relativamente a mutuo di lire 2.625.000.000 per atto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 25 febbraio 1997 Rep. 21540/10498. Con annotamento di frazionamento eseguito a margine di detta ipoteca il 6 agosto 2003 al n. 74138 R.G. e n. 5118 R.P. per atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 30 aprile 1997 Rep. 21928, in forza del quale alle porzioni immobiliari staggite viene attribuita una quota di ipoteca pari a lire 150.000.000 di cui 75.000.000 di quota capitale. Nella relazione del Notaio Paolo Guidi in atti viene riportata la seguente ulteriore annotazione: erogazione a saldo del 6 agosto 2003 annotata al numero 5119 di formalità.

- **Ipoteca** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 21/10/2004

Reg. gen. 126492 - Reg. part. 32684

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Gianfranco Condemi

Data: 20/10/2004

N° repertorio: 187240

Note: Ipoteca a garanzia di Mutuo concesso alla societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore non datore di ipoteca)

- **Ipoteca** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 29/11/2007

Reg. gen. 209876 - Reg. part. 51642

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Ipoteca giudiziale per euro 15.000,00 di cui 9.578,08 per sorte. Nella nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale, il codice fiscale del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene erroneamente riportato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Ipoteca** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 29/11/2007

Reg. gen. 209875 - Reg. part. 51641

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Ipoteca giudiziale per euro 60.000,00 di cui 48.418,02 per sorte.

- **Ipoteca** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 05/06/2009

Reg. gen. 72855 - Reg. part. 21474

Quota: 1/2

Importo: € 39.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Ipoteca giudiziale per euro 39.000,00 euro di cui 32.752,70 per sorte.

### Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**  
Trascritto a Roma 1 il 22/02/2007  
Reg. gen. 36542 - Reg. part. 12316  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 03/07/2008  
Reg. gen. 82838 - Reg. part. 47144  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 20/04/2010  
Reg. gen. 47091 - Reg. part. 26801  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti sia dalla relazione in atti del 1/12/2008 a firma del Dott. Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma, a tutto il 3 luglio 2008, per la procedura esecutiva Rgei 763/2008, sia dalla relazione, sempre in atti, del 20 aprile 2010 a firma del Dott. Enrico Fenoltea, Notaio in Roma, a tutto il 1 marzo 2010 per le visure catastali e al 20 aprile 2010 per le visure effettuate in conservatoria, depositata per la procedura Rgei 474/2010 riunita successivamente alla procedura portante Rgei 763/2008. Nella relazione in atti del Notaio Gianvincenzo Nola viene riportato erroneamente il codice fiscale del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto di.

Nella relazione del Notaio Gianvincenzo Nola in atti, viene riportata anche la formalita' R.P. 9642 del 26 luglio 1995 a seguito del mutuo concesso alla dalla Banca Cariplo Spa, gravante sui terreni sui quali e' stata realizzata la costruzione che comprende gli immobili staggiti; il Notaio Dott. Paolo Guidi nella relazione in atti riferisce che a seguito di annotazione per restrizione di beni R.P. 2038 del 10 febbraio 2006 gli immobili pignorati sono stati liberati dell'ipoteca R.P. 9642 del 26 luglio 1995

In atti l'intervenuta Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha depositato una certificazione notarile del 4 ottobre 2010 a firma del Notaio Dott. Paolo Guidi. In detta relazione viene precisato: che l' ipoteca del 26 luglio 1995 al numero 9642 di formalita' a favore della Cariplo risulta annotata a margine in data 10 febbraio 2006 al numero 2038 di formalita' per restrizione di beni, vengono liberate tra l'altro le porzioni immobiliari staggite. Inoltre puntualizza che il complesso immobiliare di cui i beni staggiti sono parte e' stato edificato su area oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare, stipulata con lo stesso atto di concessione del diritto di superficie dell'area a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma i data 19 maggio 1995 Rep. 18112/8783.

Con scrittura privata del 10.01.2006, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, promettevano di vendere alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili attualmente oggetto di pignoramento. Nel contratto



preliminare di compravendita era previsto che la stipula sarebbe dovuta avvenire entro e non oltre ottobre 2006. Alla scadenza fissata nel contratto preliminare per il rogito notarile i promittenti venditori si erano rifiutati di procedere con la stipula dell'atto di compravendita.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 09.02.2007 notificava Atto di citazione davanti al Tribunale Civile di Roma con la richiesta di emissione di sentenza costitutiva in sostituzione dell'atto di compravendita (ex art. 2932 c.c.). Con formalità 12316 del 22.02.2007 (antecedente la trascrizione del pignoramento) veniva trascritta, presso l'Agenzia del Territorio, la domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il Tribunale di Roma, ha respinto sia in primo grado che in appello il ricorso proposto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e' stato pertanto proposto il ricorso in Cassazione.

Il giudice dell'esecuzione sciogliendo la riserva assunta all' udienza del 22 gennaio 2019 in merito al il diritto vantato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ritiene che non appare, allo stato e salvo maggiore approfondimento nel contraddittorio delle parti, opponibile ai creditori con ipoteca iscritta in data anteriore alla trascrizione della domanda della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (risalente al 2007 ) volta all'accertamento dell'acquisto della proprietà ex art. 2932 c.p.c., sicché qualunque sia l'esito del giudizio in Cassazione, lo stesso non potrà prevalere su quello dell'eventuale aggiudicatario del bene.

Si allegano (All. 19 - Ispezioni in conservatoria aprile 2023) le ispezioni effettuate in conservatoria di Roma 1 per soggetto e per immobile (appartamento).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/07/1995  
Reg. gen. 49411 - Reg. part. 9641  
Importo: € 4.841.783,43  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.936.713,37  
Note: Ipoteca gravante sull'area concessa dal Comune di Roma, per la realizzazione dell'intervento edilizio che comprende gli immobili staggiti, di Lire 9.375.000.000 a garanzia di un mutuo di lire 3.750.000.000. Con annotamento di frazionamento eseguito a margine di detta ipoteca il 20 novembre 2003 annotato al n. 102111 R.G. e n. 7530 R.P., in forza dell'atto al rogito del Notaio Giovani Ungari Trasatti del 28 maggio 1997 Rep. 22114, in base al quale alle porzioni immobiliari staggite viene attribuita una quota di ipoteca pari a lire 189.998.800 di cui 75.999.520 di quota capitale. Risultano eseguite inoltre le ulteriori seguenti annotazioni (come da relazione del Notaio Paolo Guidi in atti): - erogazione a saldo del 7 marzo 1997 annotata al numero 2691 di formalita'; - erogazione a saldo del 2 aprile 1997 annotata al numero 3630 di formalita'; - erogazione a saldo del 18 dicembre 2001 annotata al numero 11026 di formalita'; - erogazione parziale del 6 agosto 2003 annotata al numero 5124 di formalita'.
- **Ipoteca** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/07/1995





Reg. gen. 49410 - Reg. part. 9640

Importo: € 2.711.398,72

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.355.699,36

Note: Ipoteca gravante sull'area concessa dal Comune di Roma, per la realizzazione dell'intervento edilizio che comprende gli immobili staggiti, di Lire 5.250.000.000 a garanzia di un mutuo di lire 2.625.000.000. Con annotamento di frazionamento eseguito a margine di detta ipoteca il 6 agosto 2003 al n. 74137 R.G. e n. 5117 R.P. in forza di atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti del 30 aprile 1997 Rep. 21928, in virtu' del quale alle porzioni immobiliari staggite viene attribuita una quota di ipoteca pari a lire 150.000.000 di cui lire 75.000.000 di quota capitale.

- **Ipoteca** derivante da Atto di precisazione e costituzione di garanzia integrativa a mutuo

Iscritto a Roma 1 il 26/02/1997

Reg. gen. 12136 - Reg. part. 2212

Importo: € 2.711.398,72

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.368.610,78

Note: Ipoteca a favore della Cariplo per lire 5.250.000.000, gravante sull'area concessa dal Comune di Roma, per la realizzazione dell'intervento edilizio che comprende gli immobili staggiti, in forza di atto di precisazione e costituzione di garanzia integrativa relativamente a mutuo di lire 2.625.000.000 per atto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 25 febbraio 1997 Rep. 21540/10498. Con annotamento di frazionamento eseguito a margine di detta ipoteca il 6 agosto 2003 al n. 74138 R.G. e n. 5118 R.P. per atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 30 aprile 1997 Rep. 21928, in forza del quale alle porzioni immobiliari staggite viene attribuita una quota di ipoteca pari a lire 150.000.000 di cui 75.000.000 di quota capitale. Nella relazione del Notaio Paolo Guidi in atti viene riportata la seguente ulteriore annotazione: erogazione a saldo del 6 agosto 2003 annotata al numero 5119 di formalità.

- **Ipoteca** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 21/10/2004

Reg. gen. 126492 - Reg. part. 32684

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Gianfranco Condemi

Data: 20/10/2004

N° repertorio: 187240

Note: Ipoteca a garanzia di Mutuo concesso alla societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore non datore di ipoteca)

- **Ipoteca** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 29/11/2007

Reg. gen. 209876 - Reg. part. 51642

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Ipoteca giudiziale per euro 15.000,00 di cui 9.578,08 per sorte. Nella nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale, il codice fiscale del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene erroneamente riportato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Ipoteca** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 29/11/2007



Reg. gen. 209875 - Reg. part. 51641

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Ipoteca giudiziale per euro 60.000,00 di cui 48.418,02 per sorte.

- **Ipoteca** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 05/06/2009

Reg. gen. 72855 - Reg. part. 21474

Quota: 1/2

Importo: € 39.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Ipoteca giudiziale per euro 39.000,00 euro di cui 32.752,70 per sorte.

### Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 22/02/2007

Reg. gen. 36542 - Reg. part. 12316

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 03/07/2008

Reg. gen. 82838 - Reg. part. 47144

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 20/04/2010

Reg. gen. 47091 - Reg. part. 26801

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti sia dalla relazione in atti del 1/12/2008 a firma del Dott. Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma, a tutto il 3 luglio 2008, per la procedura esecutiva Rgei 763/2008, sia dalla relazione, sempre in atti, del 20 aprile 2010 a firma del Dott. Enrico Fenoltea, Notaio in Roma, a tutto il 1 marzo 2010 per le visure catastali e al 20 aprile 2010 per le visure effettuate in conservatoria, depositata per la procedura Rgei 474/2010 riunita successivamente alla procedura portante Rgei 763/2008. Nella relazione in atti del Notaio Gianvincenzo Nola viene riportato erroneamente il codice fiscale del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto di .

Nella relazione del Notaio Gianvincenzo Nola in atti, viene riportata anche la formalita' R.P. 9642 del 26 luglio 1995 a seguito del mutuo concesso alla dalla Banca Cariplo Spa, gravante sui terreni sui quali e' stata realizzata la costruzione che comprende gli immobili staggiti; il Notaio Dott. Paolo Guidi nella relazione in atti riferisce che a seguito di annotazione per restrizione di beni R.P. 2038 del 10 febbraio 2006 gli immobili pignorati sono stati liberati dell'ipoteca R.P. 9642 del 26 luglio 1995



In atti l'intervenuta Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha depositato una certificazione notarile del 4 ottobre 2010 a firma del Notaio Dott. Paolo Guidi. In detta relazione viene precisato: che l'ipoteca del 26 luglio 1995 al numero 9642 di formalita' a favore della Cariplo risulta annotata a margine in data 10 febbraio 2006 al numero 2038 di formalita' per restrizione di beni, vengono liberate tra l'altro le porzioni immobiliari staggite. Inoltre puntualizza che il complesso immobiliare di cui i beni staggiti sono parte e' stato edificato su area oggetto di Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare, stipulata con lo stesso atto di concessione del diritto di superficie dell'area a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma i data 19 maggio 1995 Rep. 18112/8783.

Con scrittura privata del 10.01.2006, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, promettevano di vendere alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili attualmente oggetto di pignoramento. Nel contratto preliminare di compravendita era previsto che la stipula sarebbe dovuta avvenire entro e non oltre ottobre 2006. Alla scadenza fissata nel contratto preliminare per il rogito notarile i promittenti venditori si erano rifiutati di procedere con la stipula dell'atto di compravendita.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 09.02.2007 notificava Atto di citazione davanti al Tribunale Civile di Roma con la richiesta di emissione di sentenza costitutiva in sostituzione dell'atto di compravendita (ex art. 2932 c.c.). Con formalità 12316 del 22.02.2007 (antecedente la trascrizione del pignoramento) veniva trascritta, presso l'Agenzia del Territorio, la domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica a favore della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il Tribunale di Roma, ha respinto sia in primo grado che in appello il ricorso proposto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e' stato pertanto proposto il ricorso in Cassazione.

Il giudice dell'esecuzione sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 22 gennaio 2019 in merito al il diritto vantato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ritiene che non appare, allo stato e salvo maggiore approfondimento nel contraddittorio delle parti, opponibile ai creditori con ipoteca iscritta in data anteriore alla trascrizione della domanda della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (risalente al 2007 ) volta all'accertamento dell'acquisto della proprietà ex art. 2932 c.p.c., sicché qualunque sia l'esito del giudizio in Cassazione, lo stesso non potrà prevalere su quello dell'eventuale aggiudicatario del bene.

Si allegano (All. 19 - Ispezioni in conservatoria aprile 2023) le ispezioni effettuate in conservatoria di Roma 1 per soggetto e per immobile (appartamento).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore " Citta' consolidata " - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Da quanto emerso dalle carte tematiche "Carta della rete ecologica" e "Carta della qualita'" non risultano prescrizioni. Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica. I dati urbanistici del Comune di Roma sopra riportati sono stati desunti dal sistema NIC (nuova infrastruttura cartografica) del Comune di Roma, nel "disclaimer" evidenziato all'apertura del programma viene specificato che i dati sono sempre in corso di aggiornamento e validazione, gli stessi hanno carattere ricognitivo ed in nessun caso il contenuto informativo costituisce riferimento valido per la disciplina urbanistica e sovraordinata.



## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---

Per la "Normativa urbanistica" si rimanda a quanto già riferito nel presente paragrafo per il bene numero 1, per quanto applicabile al box auto in Via di Porta Furba 135 interno dodici.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

---

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili staggiti e' stato edificato in base alla concessione edilizia n. 770/C del 21/10/1993 (All. 8 - Concessione edilizia 770-c anno 1993) con progetto 32037 del 6/5/1993 e successiva variante n. 419/C del 22 maggio 1996 (All. 9 - Variante concessione edilizia 419-c anno 1996) con relativo progetto 73139 del 19/12/1994 rimesso in allegato (All. 20 - Stralcio progetto 73139 anno 1994). I lavori di costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile staggito, sono iniziati il 10 ottobre 1994 e sono stati ultimati il 17 settembre 1996. Per il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità con D.D. del mese di agosto 2000 (All.10 - Certificato di Abitabilità').

Rispetto al progetto di variante (All. 20) e' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento; in particolare il progetto di variante presentava tre camere da letto e un locale cucina. Nello stato attuale, di massima corrispondente alla planimetria catastale (All. 2), le camere da letto sono state ridotte a due con realizzazione di una cabina armadio centrale comune alle due camere; inoltre nel soggiorno e' stato creato un unico ambiente con un angolo cottura al posto della originaria cucina, il tutto come rappresentato nella planimetria catastale (All.2). Nella planimetria catastale non viene riportato un piccolo tramezzo di delimitazione della zona angolo cottura, presente nello stato attuale dei luoghi, e documentato nelle foto allegate (All.1). Inoltre, sempre nello stato attuale le due nicchie laterali sulla loggia risultano parzialmente chiuse e sono presenti degli sportelli di chiusura in ferro, come da documentazione fotografica allegata (All.1), a differenza di quanto riportato nel progetto di variante e nella planimetria catastale.

Rispetto al progetto di variante (All.20), nei prospetti dell'edificio in prossimità dell'attacco a terra, nello stato attuale non sono presenti le piattabande semicircolari a sesto ribassato, presumibilmente elementi esclusivamente decorativi.

Nella relazione del direttore dei lavori, allegata al certificato di abitabilità' (All.10), viene riferito che per l'edificio in Via di Porta Furba 123, 125 e 101 sono state presentate due D.I.A. presso la VI Circoscrizione del Comune di Roma ai protocolli 36761 del 21/11/1996 e 38806 del 3 /11/1999. Le ricerche condotte presso gli uffici tecnici del Comune di Roma e in particolar modo presso il V municipio (ex VI Circoscrizione) hanno dato esito negativo, non e' stato possibile reperire una copia del due D.I.A. sopra citate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e il progetto di variante (All.20), potrebbero essere state sanate con le D.I.A. 36761/96 e 38806/99; pertanto rispetto a questi due documenti non e' possibile riferire sulla conformità edilizia degli immobili. La sanatoria delle opere interne e' comunque sempre possibile con la presentazione di specifica pratica edilizia presso il municipio competente per territorio con un costo presunto, stimato al momento in circa 3.000,00 euro.

Per quanto riguarda l'autorimessa in via di Porta Furba 135, risulta rilasciato il CPI fasc. 118/TS2 prot. 191379 del 17 dicembre 1997, rinnovato il 12/2/2007 prot, 190118. Successivamente il 29 /7/2013 viene presentata una SCIA antincendio per un nuovo rinnovo del CPI; detta SCIA e' scaduta il 29 luglio 2018. Attualmente l'autorimessa e' priva del CPI in quanto non rinnovato alla scadenza del 29 luglio 2018. Sul punto l'Amm.re pro tempore del supercondominio, a cui sembrerebbe competere il rinnovo del CPI, non ha fornito i chiarimenti



richiesti. L'amministratore pro tempore del condominio di Via Porta Furba 123, 125 e 101 ha riferito che le pratiche relative al CPI dell'autorimessa non sono di sua competenza. Per quanto sopra, se le condizioni originarie del CPI rilasciato nel 1997 non sono mutate, si dovrà incaricare un tecnico per la presentazione di una nuova pratica presso i VVF per il rinnovo del CPI.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**

---

Per la Regolarità edilizia si rimanda a quanto già riferito nel presente paragrafo per il bene numero 1, per quanto applicabile al box auto in Via di Porta Furba 135 interno dodici.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 123, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1**

---

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

Nel documento depositato agli atti del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 4 novembre 1998 Rep. 25061 Racc. 12159 rimesso in allegato (All. 12), fornito dalla Dott.ssa Vittoria Leotta Amm.re pro tempore del Condominio di Via Porta Furba 123, 125 e 101, per l'appartamento staggito int. 3, piano primo Edificio A scala A sono riportati i seguenti millesimi:

- 14,662 millesimi per la tabella "A" Generale
- 28,055 millesimi per la tabella "A" edificio A
- 37,073 millesimi per la tabella "B1" Scala A (Tabella B scale)
- 17,498 millesimi per la tabella "C" (scala A);

Per il box auto staggito interno 12 al secondo piano interrato (2SS) sono riportati i seguenti millesimi:

- 1.247 millesimi per la tabella "A" Generale
- 13,432 millesimi per la tabella "A2" P2SS
- 6,560 millesimi per la tabella "A3" P. 1SS/2SS
- 4,235 millesimi per la tabella "C" sc. A.



Il tutto salvo errori o omissioni; considerato che il regolamento condominiale di Via Porta Furba 123, 125 e 101 prevede piu' Tabelle millesimali, per ulteriori dettagli e verifiche si rimanda ai vari documenti del regolamento condominiale (All. 11, 12 e 13).

Alla data del 5 aprile 2023 risulta una quota condominiale gestione ordinaria residua a debito pari a 268,00 euro (rata aprile giugno). La spesa per gli immobili staggiti desunta dal preventivo gestione ordinaria condominiale 2023 e' pari a circa 1.150,00 euro / anno ( saldo consuntivo 2022 e 2021 pari a circa 900,00 euro/anno, oltre a consuntivo gestione straordinaria dal 1/1 2021 al 31/12/2021 pari a circa 585,00 euro).

Nella nota sintetica esplicativa allegata al Bilancio 2022, rimessa in allegato (All. 21 - Nota 2021 - bilancio straordinario 2021 - stato patrimoniale 2022) e alla quale si rimanda per maggiori dettagli, si fa riferimento a costi per spese di mediazione degli anni precedenti, a spese legali per il recupero di crediti ,ad un piano di rientro con il supercondominio e a relative spese per pratiche legali. Nel bilancio consuntivo della gestione straordinaria 2021 per gli immobili staggiti era prevista una spesa per quote pregresse del supercondominio pari a circa 315,00 euro.

Come gia' riferito gli immobili staggiti fanno parte anche del supercondominio di Via di Porta Furba 135, di cui si allega il relativo regolamento (All. 14), non si e' a conoscenza di eventuali modifiche successive al regolamento allegato.

Agli amministratori del supercondominio ( sia a quello attuale, sia al precedente) sono state richieste una serie d'informazioni, dati e situazione contabile relativa agli immobili pignorati; alla data odierna non e' pervenuto alcun riscontro alle istante inviate.

Nel regolamento del supercondominio (All. 14) sono riportate le seguenti carature millesimali:

- Tab A2 gestione parti comuni supercondominiali del secondo livello interrato piano 2SS box 12 millesimi 7,23;
- Tab. A3 gestione parti comuni supercondominiali del primo e secondo livello interrato piano 2SS box 12 millesimi 3,85;

Nel citato documento depositato agli atti del Notaio Giovanni Ungari Trasatti (All.12) per il Supercondominio di Via di Porta Furba 135 al quale appartengono gli immobili staggiti, sono riportate le seguenti carature millesimali, anche in questo caso non si e' a conoscenza di eventuali modifiche successive.

- Tab A2 gestione parti comuni supercondominiali del secondo livello interrato piano 2SS box 12 millesimi 7,20;
- Tab. A3 gestione parti comuni supercondominiali del primo e secondo livello interrato piano 2SS box 12 millesimi 3,83;

Il tutto salvo errori o omissioni; considerato che il regolamento condominiale di Via Porta Furba 135 prevede piu' Tabelle millesimali, per ulteriori dettagli e verifiche si rimanda ai vari documenti del regolamento del supercondominio (All. 12, e 14).

Per quanto riguarda la gestione del supercondominio, per gli immobili staggiti, non si e' a conoscenza di spese medie e di eventuali morosita'.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PORTA FURBA 135, INTERNO 12, PIANO S2**



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

Per i "Vincoli od oneri condominiali" si rimanda a quanto gia' riferito nel presente paragrafo per il bene numero 1, per quanto applicabile al box auto in Via di Porta Furba 135 interno dodici.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1

Appartamento in Roma, su area concessa dal Comune di Roma in diritto di superficie, al piano primo di Via di Porta Furba 123, interno tre, costituito dalle seguenti unita' ambientali: ingresso / soggiorno con angolo cottura (circa 35,90 mq, con accesso alla loggia), corridoio (circa 5,50 mq), bagno (circa 3,45 mq), prima camera con bagno interno (circa 15,20 mq), bagno interno alla prima camera (circa 3,60 mq), seconda camera (circa 16,00 mq), cabina armadio con accesso dalle due camere (circa 5,10 mq), loggia (circa 14,55 mq). Il tutto come riscontrabile nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica) e nella planimetria catastale allegata (All.2 - Planimetria catastale F 938 Comune di Roma - P.la 251 - Sub 22 appartamento). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del primo sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All.2). L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via di Porta Furba 123, gia' Via degli Angeli, ricade nella quartiere VIII "Tuscolano" del Comune di Roma (Q. VIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M05 (ex VI circoscrizione), come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.3 - Estratto di Mappa F 938 Comune di Roma - P.la 251). L'immobile fa parte di un complesso edilizio nel piano di zona 6V, comparto "R1/p", Via di Porta Furba 123, 125 e 10, realizzato dalla societa' "" e costituito da due edifici A e B con tre corpi scala (Edificio A scala A e scala B, Edificio B scala C), realizzato nel diritto di superficie e soggetto a prezzo massimo di cessione il tutto come da convenzione con il Comune di Roma rimessa in allegato (All. 4 - Convenzione), con concessione per la durata di novantanove anni; l'immobile staggito e' ubicato nell'edificio A scala A. Alcuni immobili del complesso edilizio sono stati realizzati in parte con mutuo agevolato di edilizia sperimentale ai sensi della legge 457/78 art. 2 lett.f; gli immobili staggiti (Bene n.1 appartamento e Bene n.2 box auto) rientrano tra quelli realizzati in parte con mutuo agevolato. Detto complesso edilizio (Due edifici A e B con tre corpi scala A, B e C) e' ricompreso in un compendio immobiliare piu' ampio comprendente oltre quello sopra descritto anche l'edificio B scala D e scala E realizzato dalla societa' "" e l'edificio C scala A e scala B realizzato dalla societa' cooperativa edilizia a responsabilita' limitata ""; edifici tutti realizzati nell'esercizio del diritto di superficie concesso dal Comune di Roma; i tre edifici A, B e C, sopra descritti, pur regolati ciascun edificio in separato condominio, costituiscono nel loro insieme un comprensorio unitario con interdipendenze e parti soggette a reciproche utilizzazioni e servitu' il tutto amministrato come un unico supercondominio di cui viene allegato il regolamento (All. 14).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 938, Part. 251, Sub. 22, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 149.350,00

I beni staggiti, in diritto di superficie, sono soggetti a prezzo massimo di cessione; per la determinazione del prezzo massimo di cessione il Bene 1 (appartamento) e il Bene 2 (box auto) si dovra' procedere con una stima complessiva dei due immobili come da convenzione allegata (All. 4).



## CALCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Il calcolo del prezzo massimo di cessione viene effettuato ai sensi della Convenzione con il Comune di Roma per la concessione del diritto di superficie, nel Piano di Zona 6V "Villa Certosa" – comparto "R1/p" a favore della Società "...", sottoscritta in data 19 maggio 1995 per atto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. n. 18112 Racc. 8783 rimessa in allegato (All. 4).

La concessione del diritto di superficie ha la durata di 99 anni a far data dal 19 maggio 1995, scadrà pertanto nel 2094, tra circa 71 anni. I lavori sono stati ultimati il 17 settembre 1996, come da dichiarazione del D.L. allegata alla licenza di abitabilità (All. 10).

Dati desunti dalla Relazione con relativa Tabella per il prezzo massimo di cessione PdZ Villa Certosa, comparto R1/p – edilizia convenzionata prot. del Comune di Roma 5989 del 26 giugno 1995 (All.16 Tabella iniziale prezzi massimi cessione):

Prezzo massimo cessione (n+l)

per alloggi con finanziamento agevolato e' pari a n+l= 942,06 €/mq (1.824.074 L/mq).

Detto prezzo risulta così composto:

quota n= Prezzo massimo di cessione revisionabile = 782,91 €/mq (1.515.933 L/mq) e quota l= Corrispettivo di concessione = 159,14 €/mq (308.142 L/mq).

La superficie virtuale degli immobili staggiti e' pari a 121,78 mq.

Il prezzo massimo di cessione riportato nel primo atto di trasferimento del 21 maggio 1997(All. 5) e' stato così determinato:

$121,78 \times 1.824.074 \text{ L/mq} = 222.135.732 \text{ lire}$

$121,78 \times 942,06 \text{ €/mq} = 114.723,53 \text{ euro}$

Si dovrà procedere alla rivalutazione del Prezzo massimo di cessione dalla data di fine lavori convenzionale dicembre 1995 (data riportata nella tabella All. 16 – differente dalla data effettiva di fine lavori) al mese di febbraio 2023 (ultimo indice disponibile per il calcolo di rivalutazione); nel periodo indicato si ha una variazione percentuale pari a 70,4% come da tabelle ISTAT "Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (senza tabacchi)" (All.22 -Calcolo variazione Istat).

Viene pertanto rivalutata la sola parte del prezzo massimo di cessione revisionabile:

$n \text{ riv.} = 782,91 \text{ €/mq} \times 1,704 = 1.334,08 \text{ euro/mq.}$

Detta parte del prezzo massimo di cessione andrà diminuita di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio. L'età dell'edificio e' inferiore a 27 anni (settembre 1996 ultimazione dei lavori); pertanto in base alla tabella riportata all'art. 14 della convenzione (All. 4), si ha un coefficiente di deprezzamento in funzione dell'età pari al 20%.

La quota del prezzo massimo revisionabile, rivalutata e deprezzata per la vetusta' dell'edificio e' uguale a:

$n \text{ riv. dep.} = 1.334,08 \times 0,80 = 1.067,26 \text{ €/mq}$

Pertanto il prezzo massimo di cessione al mq aggiornato e' pari a:

$n \text{ riv. dep.} + l = 1.067,26 + 159,14 = 1.226,40 \text{ €/mq}$

## PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ATTUALE

prezzo mass. agg. €/mq x superficie virtuale =  $1.226,40 \times 121,78 = 149.350,99 \text{ euro}$

## RIEPILOGO





Prezzo massimo di cessione (PMC) originario:

a) quota revisionabile 782,91 euro/mq

b) corrispettivo di conc. 159,14 euro/mq

Rivalutazione di a) =  $782,91 \times 1,704 = 1.334,08$  euro/mq

Svalutazione di a)

per eta' dell'edificio =  $1.334,08 \times 0,80 = 1.067,26$  euro/mq

PMC aggiornato al mq

a) quota revisionata 1.067,26 euro/mq

b) corrisp. di conc. 159,14 euro/mq

TOTALE (a1+b) 1.226,40 euro/mq

Superficie virtuale = 121,78 mq

Prezzo Massimo Cessione immobili staggiti =  $1.226,40 \times 121,78 = 149.350,99$  euro = arr. 149.350,00 euro

L'appartamento Bene n°1 e il Box auto Bene n°2 sono stati oggetto della stima congiunta del prezzo massimo di cessione come da convenzione allegata (All. 4)

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2  
Box auto in Roma, di proprieta' superficiaria, al piano secondo interrato di Via di Porta Furba 135, interno dodici. L'immobile stagito sviluppa una superficie di circa 14,00 mq. Il tutto come di massima rappresentato nella planimetria catastale allegata (All. 17 - Planimetria catastale - F. 938 Comune di Roma - P.lla 251 - Sub 156 box auto) e, per quanto possibile, nelle foto allegate (All. 1 - Documentazione fotografica). Si accede all'autorimessa superando una prima "barriera automatica con sbarra" e successivamente attraverso il cancello automatico di accesso al piano interrato 2 al civico 135 di Via di Porta Furba. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via di Porta Furba 135, gia' Via degli Angeli, ricade nella quartiere VIII "Tuscolano" del Comune di Roma (Q. VIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M05 (ex VI circoscrizione), come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.3 - Estratto di Mappa F 938 Comune di Roma - P.lla 251). L'immobile fa parte di un complesso edilizio nel piano di zona 6V, comparto "R1/p", Via di Porta Furba 123, 125 e 10, realizzato dalla societa' "" e costituito da due edifici A e B con tre corpi scala (Edificio A scala A e scala B, Edificio B scala C), realizzato nel diritto di superficie e soggetto a prezzo massimo di cessione il tutto come da convenzione con il Comune di Roma rimessa in allegato (All. 4 - Convenzione), con concessione per la durata di novantanove anni; l'immobile staggito e' ubicato nell'edificio A scala A al piano interrato 2. Alcuni immobili del complesso edilizio sono stati realizzati in parte con mutuo agevolato di edilizia sperimentale ai sensi della legge 457/78 art. 2 lett.f; gli immobili staggiti (Bene n.1 appartamento e Bene n.2 box auto) rientrano tra quelli realizzati in parte con mutuo agevolato. Detto complesso edilizio (Due edifici A e B con tre corpi scala A, B e C) e' ricompreso in un compendio immobiliare piu' ampio comprendente oltre quello sopra descritto anche l'edificio B scala D e scala E realizzato dalla societa' "" e l'edificio C scala A e scala B realizzato dalla societa' cooperativa edilizia a responsabilita' limitata ""; edifici tutti realizzati nell'esercizio del diritto di superficie concesso dal Comune di Roma; i tre edifici A, B e C, sopra descritti, pur regolati ciascun edificio in separato condominio, costituiscono nel loro insieme un comprensorio unitario con interdipendenze e parti soggette a reciproche utilizzazioni e servitu' il tutto amministrato come un unico supercondominio di cui viene allegato il regolamento (All. 14).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 938, Part. 251, Sub. 156, Zc. 4, Categoria C6

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

Per la stima del Bene 2 (box auto) si rimanda a quanto già riferito nel presente paragrafo per il Bene 1 (appartamento); i due immobili in diritto di superficie e soggetti a PMC sono stati oggetto di una valutazione congiunta secondo quanto previsto nella convenzione allegata (All.4)

Le superfici convenzionali riportate nel sottostante schema rappresentano le aree di massima indicate nel paragrafo consistenza, non sono frutto di un rilievo scientifico in quanto nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali degli immobili. Per il calcolo del PMC è stata utilizzata la superficie virtuale dei due immobili staggiti riportata nella tabella prezzi (All. 16) pari a 121,78 mq, come richiesto nella convenzione (All. 4).

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via di Porta Furba 123, edificio A, scala A, interno 3, piano 1	102,37 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 149.350,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Porta Furba 135, interno 12, piano S2	17,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 149.350,00

Valore di stima: € 149.350,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza garanzia vizi beni venduti, stato conservativo e gestione del complesso edilizio, problematiche riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia"	15000,00	€

**Valore finale di stima: € 134.350,00**

E' stata operata una svalutazione complessiva di massima, in base agli elementi a disposizione del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc al momento, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, per lo stato conservativo del complesso edilizio al quale appartengono gli immobili staggiti come descritto nella perizia in generale e in particolare nel capitolo "Stato conservativo" del Bene 1, per la mancanza di informazioni relative alla gestione del Supercondominio di Via di Porta Furba 135 compreso il mancato rinnovo del CPI



dell'autorimessa in Via di Porta Furba 135 e infine per quanto riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia" in relazione all'impossibilita' di riferire sulla conformita' edilizia degli immobili rispetto le pratiche D.I.A. 36761/96 e 38806/99, in quanto non reperite.

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 15/04/2023

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F 938 Comune di Roma - P.lla 251 - Sub 22 appartamento
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa F 938 Comune di Roma - P.lla 251
- ✓ N° 4 Altri allegati - Convenzione
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto compravendita 1997
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica Subalterno 22
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione edilizia 770-c anno 1993
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Variante concessione edilizia 419-c anno 1996
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilita'
- ✓ N° 11 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Integrazione rettifica Regolamento Condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetrie Regolamento Condominio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolamento Supercondominio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota trascrizione successione R.P. 111178 del 2022
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tabella iniziale prezzi massimi cessione



- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - F. 938 Comune di Roma -P.lla 251 - Sub 156 box auto
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Visura storica Subalterno 156
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ispezioni in conservatoria aprile 2023
- ✓ N° 20 Tavola del progetto - Stralcio progetto 73139 anno 1994
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota 2021 – bilancio straordinario 2021 – stato patrimoniale 2022
- ✓ N° 22 Altri allegati - Calcolo variazione Istat

