

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 424/2020 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1 .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	10



Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	11
Patti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	14
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	15



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 424/2020 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.281,36</b> .....	28



## INCARICO

---

In data 16/10/2021, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

---

Nuda proprietà superficiaria, gravata da diritto di abitazione, di appartamento sito in Roma, loc. Tor de Cenci, Viale dei Caduti per la Resistenza n. 792, edificio A, scala E, piano 8, int. 16, dati catastali Fg. 1130, part. 978, sub. 241, Zona censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 117 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita 906,38 €. Superficie convenzionale 107,14 mq. Costituito da: soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, corridoio, disimpegno, balconcino, cantina al piano S1. L'appartamento confina a nord-est con l'appartamento alla scala F, int. 15 (sub. 259), a nord-ovest con distacco su part. 1223, a sud-ovest con vano scala E, a sud-est con distacco su edificio B. La cantina confina a nord-est con cantina al sub. 243, a nord-ovest con muro controterra, a sud-ovest con cantina al sub. 239, a sud-est con corridoio di accesso comune. Edificio costruito da \*\*\* in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71. Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla parte esecutata.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

---

Nuda proprietà superficiaria, gravata da diritto di abitazione, di posto auto coperto sito in Roma, loc. Tor de Cenci, Viale dei Caduti per la Resistenza n. 740, piano S1, int. 66, dati catastali Fg. 1130, part. 978, sub. 52, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 9 mq, Superficie catastale 9 mq, Rendita 31,14 €. Superficie convenzionale 9,00 mq. Il posto auto confina a nord-est con muro controterra, int. 15, a nord-ovest con posto auto n. 67 (sub. 53), a sud-ovest con corsello carrabile di manovra, a sud-est con posto auto n. 65 (sub. 51). Edificio costruito da \*\*\* in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71. Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980. Stato di occupazione: il



posto auto è nella disponibilità della parte esecutata.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà superficiaria 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione su proprietà superficiaria 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione su proprietà superficiaria 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto posto in vendita è la nuda proprietà superficiaria (spettando la proprietà dell'area al Comune di Roma) gravata dal diritto di abitazione a favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla data dell'acquisto degli immobili, era coniugata in regime di separazione dei



beni.

I suoi genitori, sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla data dell'acquisto degli immobili, erano coniugati in regime di comunione dei beni.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà superficiaria 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione su proprietà superficiaria 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Abitazione su proprietà superficiaria 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà superficiaria 1/1)

Il diritto posto in vendita è la nuda proprietà superficiaria (spettando la proprietà dell'area al Comune di Roma) gravata dal diritto di abitazione a favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla data dell'acquisto degli immobili, era coniugata in regime di separazione dei beni.

I suoi genitori, sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla data dell'acquisto degli immobili, erano coniugati in regime di comunione dei beni.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

L'appartamento confina a nord-est con l'appartamento alla scala F, int. 15 (sub. 259), a nord-ovest con distacco su part. 1223, a sud-ovest con vano scala E, a sud-est con distacco su edificio B. La cantina confina a nord-est con cantina al sub. 243, a nord-ovest con muro controterra, a sud-ovest con cantina al sub. 239, a sud-est con corridoio di accesso comune.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

Il posto auto confina a nord-est con muro controterra, int. 15, a nord-ovest con posto auto n. 67 (sub. 53), a sud-ovest con corsello carrabile di manovra, a sud-est con posto auto n. 65 (sub. 51).

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,10 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,70 m	8
Balcone coperto	3,80 mq	3,80 mq	0.4	1,52 mq	2,70 m	8
Cantina	8,10 mq	8,10 mq	0.2	1,62 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1997 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1130, Part. 978, Sub. 241, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 VANI Rendita € 906,38 Piano 8
Dal 12/03/2009 al 20/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1130, Part. 978, Sub. 241, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 117 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq mq Rendita € 906,38 Piano 8





L'intestazione catastale non risulta corretta in quanto mancante della cointestataria del diritto di abitazione su proprietà superficiaria, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto coniugata col sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1997 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1130, Part. 978, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 9 mq Rendita € 31,14 Piano S1
Dal 12/03/2009 al 20/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1130, Part. 978, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 9 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 31,14 Piano S1

L'intestazione catastale non risulta corretta in quanto mancante della cointestataria del diritto di abitazione su proprietà superficiaria, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto coniugata col sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1130	978	241	6	A2	5	6,5 VANI	117 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq mq	906,38 €	8	

**Corrispondenza catastale**



Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 27/08/1993, per diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico:

- la demolizione del piccolo disimpegno che dal soggiorno conduce alla camera ad esso adiacente.

In base alla nota prot. 223119 del 06/06/2020 dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, in caso di variazione planimetrica, è obbligatorio procedere all'autonomo censimento della cantina mediante assegnazione di specifico nuovo sub. Pertanto, congiuntamente alla variazione planimetrica dell'appartamento, sarà necessario sopprimere il sub. 241 e costituirne due nuovi, uno per il solo appartamento e uno per la sola cantina. I costi per le variazioni catastali DOCFA saranno decurtati dalla stima finale del bene.

L'immobile è stato accatastato con MOD. D n. 66840 del 27/08/1993.

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 27/08/1993, è anche la prima e l'unica presentata per gli immobili oggetto di stima.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1130	978	52	6	C6	11	9 mq	9 mq	31,14 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale in atti, presentata il 27/08/1993, del sub. 52 è rappresentato il posto auto n. 41, invece che n. 66, come riportato nella visura storica e come identificato nell'elaborato planimetrico.

I costi per la variazione catastale DOCFA saranno decurtati dalla stima finale del bene.

L'immobile è stato accatastato con MOD. D n. 66840 del 27/08/1993.

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 27/08/1993, è anche la prima e l'unica presentata per gli immobili oggetto di stima.

### **PRECISAZIONI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

---

In data 24/09/1980 è stato redatto Atto di concessione di diritto di superficie (Rogante Notaio avv. Francesco Saverio MARASCO, rep. 1019392, racc. 16790), della durata di anni 99, rinnovabili ad istanza del concessionario, tra Comune di Roma e \*\*\* "in conformità a quanto previsto dai combinati disposti della legge 167/62 e successive modifiche, dell'art. 35 della legge 865/71 e della legge 227/75" per la realizzazione, nella zona Tor de' Cenci - Piano di Zona 47-48 - Lotto 47 - Comparto "O", di alloggi destinati alla locazione semplice ai dipendenti dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni (L. 227/75, art. 7). In data 12/03/2009, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 10 del DL del 29/09/2006 G.U. 230 del 03/10/2006, "disposizioni materia di alienazioni di immobili non strumentali", Poste Italiane spa vende diritto di superficie degli immobili oggetto della presente stima ai conduttori degli stessi a prezzo "determinato in conformità dell'art. 1, commi 10, 10bis e 12,a) della legge 24 dicembre 1993 n. 560" (cfr. art. 3 dell'Atto di compravendita del 12/03/2009, Rogante Notaio dott. Cesidio DI FAZIO, rep. 20575, racc. 12980).

Trattandosi di immobili originariamente destinati alla locazione semplice, nella concessione di diritto di superficie del 24/09/1980 non ci sono riferimenti alle modalità di calcolo dei prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione, né vi sono allegate le relative tabelle.

Trattandosi però, allo stesso tempo, di immobili realizzati ai sensi della legge 167/62 e dell'art. 35 della legge 865/71, sono comunque soggetti al pagamento del corrispettivo di affrancazione dal prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, e di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per suddetti corrispettivi saranno previsti, ai fini della presente stima, i limiti massimi previsti dall'art. 22bis della legge 108 del 29/07/2021, pari cioè a 5.000,00 € per la trasformazione e 5.000,00 € per l'affrancazione.

Nella concessione di diritto di superficie non sono riportati vincoli soggettivi specifici.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

---

In data 24/09/1980 è stato redatto Atto di concessione di diritto di superficie (Rogante Notaio avv. Francesco Saverio MARASCO, rep. 1019392, racc. 16790), della durata di anni 99, rinnovabili ad istanza del concessionario, tra Comune di Roma e \*\*\* "in conformità a quanto previsto dai combinati disposti della legge 167/62 e successive modifiche, dell'art. 35 della legge 865/71 e della legge 227/75" per la realizzazione, nella zona Tor de' Cenci - Piano di Zona 47-48 - Lotto 47 - Comparto "O", di alloggi destinati alla locazione semplice ai dipendenti dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni (L. 227/75, art. 7). In data 12/03/2009, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 10 del DL del 29/09/2006 G.U. 230 del 03/10/2006, "disposizioni materia di alienazioni di immobili non strumentali", Poste Italiane spa vende diritto di superficie degli immobili oggetto della presente stima ai conduttori degli stessi a prezzo "determinato in conformità dell'art. 1, commi 10, 10bis e 12,a) della legge 24 dicembre 1993 n. 560" (cfr. art. 3 dell'Atto di compravendita del 12/03/2009, Rogante Notaio dott. Cesidio DI FAZIO, rep. 20575, racc. 12980).

Trattandosi di immobili originariamente destinati alla locazione semplice, nella concessione di diritto di superficie del 24/09/1980 non ci sono riferimenti alle modalità di calcolo dei prezzi massimi di cessione e canoni massimi di locazione, né vi sono allegate le relative tabelle.

Trattandosi però, allo stesso tempo, di immobili realizzati ai sensi della legge 167/62 e dell'art. 35 della legge 865/71, sono comunque soggetti al pagamento del corrispettivo di affrancazione dal prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione, e di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per suddetti corrispettivi saranno previsti, ai fini della presente stima, i limiti massimi previsti dall'art. 22bis della legge 108 del 29/07/2021, pari cioè a 5.000,00 € per la trasformazione e 5.000,00 € per l'affrancazione.



Nella concessione di diritto di superficie non sono riportati vincoli soggettivi specifici.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

---

Nulla.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

---

Nulla.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

---

Lo stato conservativo del fabbricato nelle sue parti esterne e dell'interno dell'appartamento è discreto.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

---

Lo stato conservativo del fabbricato nelle sue parti esterne è discreto.

Lo stato conservativo dell'autorimessa collettiva e del posto auto coperto è mediocre.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

---

All'art. 7, comma 1, del Regolamento di condominio sono indicate le seguenti proprietà indivisibili e comuni alle Palazzine A e B:

"1) le fondazioni, i muri maestri, i lastrici solari, le scale, i portoni, le corti comuni, i camminamenti, gli spazi a verde, gli spazi di manovra ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali di servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servano all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, gli acquedotti, le fognature e i canali di scarico e di esalazione, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento centrale e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini."

Al comma 2 si specifica che "costituisce inoltre diritto comune la proprietà superficaria del suolo su cui sorge l'edificio, concesso dal Comune di Roma con apposita Convenzione rep. 1019392 del 24/09/1980 a rogito del Notaio avv. Francesco Saverio MARASCO del Collegio di Roma."

All'art. 2 Atto compravendita del 12/03/2009, Notaio dott. Cesidio DI FAZIO, rep. 20575, racc. 12980 vengono indicati le seguenti ulteriori parti comuni:

"a) locale ripostiglio comune posto al piano interrato dell'edificio "B", distinto con la lettera "Z", della superficie



di mq 21 circa, che confina coi subalterni 604 e 601 detti foglio e particella e zone condominiali su più lati, salvo altri, riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 1130, particella 978, subalterno 603, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, mq 21, rendita catastale di 53,14;

b) locale condominiale posto al piano interrato dell'edificio "B", scala "C", distinto con la lettera "A", della superficie di mq 64 circa, che confina con locale di cui sopra, subalterno 607 detti foglio e particella e posti auto nn. 98, 99 e 100, salvo altri, riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 1130, particella 978, subalterno 604, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 4, mq 64 e rendita catastale di 118,99;

c) locale condominiale destinato a cabina elettrica con accesso da Via Romolo Gigliozzi s.c., posto al piano seminterrato, che confina con posto auto n. 22 e subalterni 156 e 180 detti foglio e particella, salvo altri, riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 1130, particella 978, subalterno 608, zona censuaria 6, categoria D/1 e rendita catastale di 480,00."

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

All'art. 7, comma 1, del Regolamento di condominio sono indicate le seguenti proprietà indivisibili e comuni alle Palazzine A e B:

"1) le fondazioni, i muri maestri, i lastrici solari, le scale, i portoni, le corti comuni, i camminamenti, gli spazi a verde, gli spazi di manovra ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali di servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servano all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, gli acquedotti, le fognature e i canali di scarico e di esalazione, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento centrale e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini."

Al comma 2 si specifica che "costituisce inoltre diritto comune la proprietà superficiaria del suolo su cui sorge l'edificio, concesso dal Comune di Roma con apposita Convenzione rep. 1019392 del 24/09/1980 a rogito del Notaio avv. Francesco Saverio MARASCO del Collegio di Roma."

All'art. 2 Atto compravendita del 12/03/2009, Notaio dott. Cesidio DI FAZIO, rep. 20575, racc. 12980 vengono indicati le seguenti ulteriori parti comuni:

"a) locale ripostiglio comune posto al piano interrato dell'edificio "B", distinto con la lettera "Z", della superficie di mq 21 circa, che confina coi subalterni 604 e 601 detti foglio e particella e zone condominiali su più lati, salvo altri, riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 1130, particella 978, subalterno 603, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, mq 21, rendita catastale di 53,14;

b) locale condominiale posto al piano interrato dell'edificio "B", scala "C", distinto con la lettera "A", della superficie di mq 64 circa, che confina con locale di cui sopra, subalterno 607 detti foglio e particella e posti auto nn. 98, 99 e 100, salvo altri, riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 1130, particella 978, subalterno 604, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 4, mq 64 e rendita catastale di 118,99;

c) locale condominiale destinato a cabina elettrica con accesso da Via Romolo Gigliozzi s.c., posto al piano seminterrato, che confina con posto auto n. 22 e subalterni 156 e 180 detti foglio e particella, salvo altri, riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 1130, particella 978, subalterno 608, zona censuaria 6, categoria D/1 e rendita catastale di 480,00."

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

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

Non risultano trascritti servitù né usi civici.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

---

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

---

Gli immobili di cui trattasi, identificati in catasto al Fg. 1130, part. 978, sub. 241, sono ubicati in un fabbricato (edificio A) composto da n. 6 scale (dalla A alla F) con n. 18 appartamenti ciascuna. Si sviluppa su n. 11 piani fuoriterra, di cui un piano pilotis (PT) in cui sono ubicati androni e locali contatori, n. 9 piani residenziali e un piano copertura dove sono ubicati lavatoi e locali extra-corsa ascensori, e un piano seminterrato ad uso garage e cantine. La costruzione del fabbricato, realizzato in edilizia convenzionata, risale ai primi anni Ottanta. L'edificio struttura portante in travi e pilastri, solai laterocementizi e copertura piana praticabile. Le facciate sono in pannelli prefabbricati intonacati e tinteggiati. Si presentano in uno stato di conservazione discreto. Dal distacco con edificio B si giunge al piano pilotis (PT) dell'edificio A in cui è sito il vano di accesso al civico 792, scala E. Mediante portone in alluminio e vetro si accede all'androne codominiale e da questo al vano scala e ascensore. Entrambi sono pavimentati in marmo e hanno pareti rivestite in pannelli in legno fino ad h=1,50 m circa, mentre la restante parte delle pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in tinta lavabile. Le scale sono rivestite in marmo e hanno pareti intonacate e tinteggiate in tinta lavabile.

L'appartamento al piano 8, int. 16, ha doppia esposizione: a nord-ovest affaccia su distacco con edificio B; a sud-est su distacco con edificio alla part. 1223. Ha un'altezza interna utile di 2,70 m ed è distribuito in: soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, corridoio, disimpegno e balconcino. Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: soggiorno, cucina e corridoio in piastrelle di monocottura 40x40 cm; n. 3 camere, bagno piccolo e disimpegno in piastrelle di monocottura 20x20 cm; bagno grande in piastrelle di monocottura 30x30 cm; balconcino in piastrelle di klinker 10x20 cm.

Pareti: soggiorno, corridoio e disimpegno in tinta effetto spatolato; n. 3 camere in tinta lavabile; cucina le pareti attrezzate sono rivestite con tozzetti 10x10 con inserti a decori e le restanti pareti in tinta effetto spatolato; bagno grande in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm inserti e greche a decoro fino ad h= 2,10 m, la restante parte delle pareti a tinta a tempera; bagno piccolo in piastrelle di ceramica smaltata 15x15 cm fino ad h= 1,65 m, la restante parte delle pareti a tinta a tempera.

Soffitti: tinteggiati a tempera.

Infissi esterni: in alluminio preverniciato con vetrocamera; tapparelle in pvc; portoncino di ingresso di tipo blindato.

Infissi interni: in legno tamburato.

Impianti: impianto elettrico sfilabile e quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico salvavita; impianto a gas a norma; impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori di calore; produzione di acqua calda sanitaria in parte tramite caldaia a gas metano, in parte con scaldabano elettrico; impianto citofonico; impianto TV; allaccio a tutte le utenze per il normale esercizio (elettrico, gas, acqua, fognatura, ecc.).

La cantina, ubicata al piano S1, è identificata al n. 16. Esternamente, dal piano pilotis, si accede, mediante portoncino in ferro, a corridoio, pavimentato in piastrelle di klinker 10x20 cm e pareti tinteggiate a tinta lavabile, e a vano scala, pavimentato in marmo, che conduce al piano seminterrato. Su corridoio comune si apre portoncino metallico di accesso alla cantina che è pavimentata in battuto di cemento e ha pareti e soffitti tinteggiati con tinta lavabile.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

---



L'immobile di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 1130, part. 978, sub. 52, è ubicato in un fabbricato (edificio A) composto da n. 6 scale (dalla A alla F) con n. 18 appartamenti ciascuna. Si sviluppa su n. 11 piani fuoriterra, di cui un piano pilotis (PT) in cui sono ubicati androni e locali contatori, n. 9 piani residenziali e un piano copertura dove sono ubicati lavatoi e locali extra-corsa ascensori, e un piano seminterrato ad uso garage e cantine. La costruzione del fabbricato, realizzato in edilizia convenzionata, risale ai primi anni Ottanta. L'edificio struttura portante in travi e pilastri, solai laterocementizi e copertura piana praticabile. Le facciate sono in pannelli prefabbricati intonacati e tinteggiati. Si presentano in uno stato di conservazione discreto. Nel distacco con edificio B è sita una scala scoperta esterna, pavimentata in marmo e con pareti intonacate e tinteggiate a calce, che conduce all'autorimessa collettiva al piano S1 comune agli edifici A e B. L'autorimessa mostra un livello di conservazione mediocre, è pavimentata in cemento carrabile, le pareti e la struttura portante (travi pilastri e predalle) a vista sono tinteggiate a calce. Il posto auto coperto n. 66, confina a nord-est con muro controterra, int. 15, a nord-ovest con posto auto n. 67 (sub. 53), a sud-ovest con corsello carrabile di manovra, a sud-est con posto auto n. 65 (sub. 51) e ha una superficie di 9,00 mq.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1998 al 12/03/2009	**** Omissis ****	<b>Devoluzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/12/1998	448	98
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	31/10/2001	94274	60920
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 12/03/2009</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Cesidio DI FAZIO	12/03/2009	20575	12980
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/03/2009	35264	19523
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La trascrizione dell'atto di compravendita del 12/03/2009 non risulta corretta in quanto la sezione "soggetti" è mancante della cointestataria del diritto di abitazione su proprietà superficiaria, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto coniugata col sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 23/12/1998 al 12/03/2009</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Devoluzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/12/1998	448	98
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	31/10/2001	94274	60920
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 12/03/2009</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Cesidio DI	12/03/2009	20575	12980





		FAZIO			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/03/2009	35264	19523
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La trascrizione dell'atto di compravendita del 12/03/2009 non risulta corretta in quanto la sezione "soggetti" è mancante della cointestataria del diritto di abitazione su proprietà superficaria, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto coniugata col sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 18/03/2009  
 Reg. gen. 35265 - Reg. part. 9299  
 Importo: € 180.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 120.000,00  
 Interessi: € 60.000,00  
 Rogante: Notaio dott. Cesidio DI FAZIO  
 Data: 12/03/2009  
 N° repertorio: 20576  
 N° raccolta: 12981  
 Note: L'ipoteca volontaria è anche contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di debitore non datore. Nella nota di trascrizione si riporta quanto segue: "a garanzia di quanto spettante alla banca in dipendenza del presente mutuo i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di abitazione concedono a favore della Banca ipoteca di primo grado sull'immobile appresso descritto comprendendo nell'ipoteca le ragioni di comproprietà che a dette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni."

### Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 25/06/2020

Reg. gen. 60605 - Reg. part. 41552

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

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

Note: Con l'atto di pignoramento risultano pignorati sia la nuda proprietà superficaria della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che il diritto di abitazione dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La trascrizione è stata eseguita, invece, solo per la nuda proprietà superficaria con la seguente specifica nella sezione D -"Ulteriori informazioni": "si precisa che le porzioni immobiliari oggetto della presente formalità risultano gravate dal diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*."

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 18/03/2009

Reg. gen. 35265 - Reg. part. 9299

Importo: € 180.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Interessi: € 60.000,00

Rogante: Notaio dott. Cesidio DI FAZIO

Data: 12/03/2009

N° repertorio: 20576

N° raccolta: 12981

Note: L'ipoteca volontaria è anche contro il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di debitore non datore. Nella nota di trascrizione si riporta quanto segue: "a garanzia di quanto spettante alla banca in dipendenza del presente mutuo i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di abitazione concedono a favore della Banca ipoteca di primo grado sull'immobile appresso descritto comprendendo nell'ipoteca le ragioni di comproprietà che a dette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni."

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 25/06/2020

Reg. gen. 60605 - Reg. part. 41552

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

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

Note: Con l'atto di pignoramento risultano pignorati sia la nuda proprietà superficaria della sig.ra \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\* che il diritto di abitazione dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La trascrizione è stata eseguita, invece, solo per la nuda proprietà superficiaria con la seguente specifica nella sezione D - "Ulteriori informazioni": "si precisa che le porzioni immobiliari oggetto della presente formalità risultano gravate dal diritto di abitazione a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*."

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

---

L'edificio in cui sono siti gli immobili ricade da PRG in Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Non è censito nella Carta per la Qualità.

Ricade nel Lotto 47 - Comparto "O" del Piano di Zona 47-48 - Tor de' Cenci.

Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

---

L'edificio in cui sono siti gli immobili ricade da PRG in Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Non è censito nella Carta per la Qualità.

Ricade nel Lotto 47 - Comparto "O" del Piano di Zona 47-48 - Tor de' Cenci.

Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

---

Edificio costruito da \*\*\* in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71.

Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980.

Risulta essere stata presentata domanda di agibilità prot. 57966/1983. Non risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato negli elaborati grafici del prog. n. 6346 del 1979 per le seguenti difformità:

- 1) la demolizione del piccolo disimpegno che dal soggiorno conduce alla camera ad esso adiacente;
- 2) la demolizione di una spalletta per armadio a muro nel corridoio;
- 3) la trasformazione della finestra "a bandiera" in soggiorno in portafinestra.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) sono opere per diversa distribuzione degli spazi interni e si configurano come Manutenzione Straordinaria (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del DPR 380/01) e devono essere sanate dal punto di vista urbanistico ed edilizio con CILA in sanatoria (ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01).



La difformità di cui al punto 3) costituisce modifica di prospetto e deve essere ripristinata come da prog. n. 6346 del 1979.

I costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale del bene.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

---

Edificio costruito da \*\*\* in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71.

Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980.

Risulta essere stata presentata domanda di agibilità prot. 57966/1983. Non risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici del prog. n. 6346 del 1979.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 792, EDIFICIO A, SCALA E, INTERNO 16, PIANO 8**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.068,00

Dall'attestazione inviata dall'Amministrazione del condominio, risulta un debito con il condominio aggiornato al 05/05/2022 pari a 13.972,20 €.

Nel Regolamento di condominio sono riportati i seguenti obblighi e divieti:

- "art. 5 - Gli appartamenti del Condominio sono tutti destinati ad uso di civile abitazione ed è vietato adibire i locali anche in parte a laboratorio, studio professionale, studio medico, di architettura, ingegneria, legale, commercialistico, ecc. d'analisi, dentistico, radiografico, ufficio, scuola, albergo, pensione, affittacamere, archivio, deposito e/o magazzino, sede di associazioni politiche o sindacali, circolo ricreativo, arti e mestieri rumorosi, nocivi, pericolosi e/o illeciti, ed in generale a qualsivoglia uso incompatibile con l'igiene, il decoro, la tranquillità dell'edificio."

- "art. 6 - Non si possono esporre sui muri comuni, targhe insegne e manifesti di qualsiasi specie, pertanto, per tale disposizione, è fatto divieto all'assemblea di rilasciare qualsiasi autorizzazione in deroga a detto articolo."



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI CADUTI PER LA RESISTENZA 740, INTERNO 66, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.068,00

Dall'attestazione inviata dall'Amministrazione del condominio, risulta un debito con il condominio aggiornato al 05/05/2022 pari a 13.972,20 €.

Nel Regolamento di condominio sono riportati i seguenti obblighi e divieti:

- "art. 5 - Gli appartamenti del Condominio sono tutti destinati ad uso di civile abitazione ed è vietato adibire i locali anche in parte a laboratorio, studio professionale, studio medico, di architettura, ingegneria, legale, commercialistico, ecc. d'analisi, dentistico, radiografico, ufficio, scuola, albergo, pensione, affittacamere, archivio, deposito e/o magazzino, sede di associazioni politiche o sindacali, circolo ricreativo, arti e mestieri rumorosi, nocivi, pericolosi e/o illeciti, ed in generale a qualsivoglia uso incompatibile con l'igiene, il decoro, la tranquillità dell'edificio."

- "art. 6 - Non si possono esporre sui muri comuni, targhe insegne e manifesti di qualsiasi specie, pertanto, per tale disposizione, è fatto divieto all'assemblea di rilasciare qualsiasi autorizzazione in deroga a detto articolo."

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8  
Nuda proprietà superficaria, gravata da diritto di abitazione, di appartamento sito in Roma, loc. Tor de Cenci, Viale dei Caduti per la Resistenza n. 792, edificio A, scala E, piano 8, int. 16, dati catastali Fg. 1130, part. 978, sub. 241, Zona censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 117 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita 906,38 €. Superficie convenzionale 107,14 mq. Costituito da: soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, corridoio, disimpegno, balconcino, cantina al piano S1. L'appartamento confina a nord-est con l'appartamento alla scala F, int. 15 (sub. 259), a nord-ovest con distacco su part. 1223, a sud-ovest con vano scala E, a sud-est con distacco su edificio B. La cantina confina a nord-est con cantina al sub. 243, a nord-ovest con muro controterra, a sud-ovest con cantina al sub. 239, a sud-est con corridoio di accesso comune. Edificio costruito da\*\*\* in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71. Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla parte esecutata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 978, Sub. 241, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà superficaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 155.600,60  
Per la stima del valore della nuda proprietà superficaria gravata da diritto di abitazione si procederà in



n. 3 fasi:

- 1) stima del valore della piena proprietà (Vm) col metodo diretto-comparativo;
- 2) stima del valore della nuda proprietà (Vnp) gravata da diritto di abitazione, partendo dal valore della piena proprietà ottenuto col metodo al punto 1. Ai fini della stima, il diritto di abitazione verrà considerato equivalente all'usufrutto (Vu).
- 3) decurtazioni di costi per sanatorie urbanistico-edilizie, catastali, eventuali ripristini e per trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà allo scopo di rendere comparabile il prezzo ottenuto con i prezzi desunti dal metodo comparativo (riconducibili principalmente a compravendite di piena proprietà).

#### 1) STIMA DEL VALORE DI PIENA PROPRIETA' (Vm) COL METODO DIRETTO-COMPARATIVO: CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (abitazioni in stabili di fascia media), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona suburbana "SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)" - cod. E21 - Microzona 177 - Abitazioni civili - stato conservativo normale. Si è poi applicato ai valori medi desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€).

#### PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 1.526,00 €/mq e 2.280,00 €/mq. Valore medio 1.903,00 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 1.600,00 €/mq e massimo pari a 2.350,00 €/mq. Valore medio 1.975,00 €/mq. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 1.939,00 €/mq (Millenovecentotrentanove/00). Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

Piano - piano superiore al terzo - con ascensore +5%

Stato di conservazione - discreto 0%

Luminosità - mediamente luminoso 0%

Esposizione - mista 0%

Vetustà edificio - oltre 40 anni - stato normale 0%

Riscaldamento - centralizzato con contabilizzatore +2%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a +7% (coefficiente di merito). Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 2.074,73 €/mq (Duemilasettantaquattro/73).

#### STIMA

L'immobile di consistenza di 107,14 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 2.074,73 €/mq, è, quindi, stimato 222.286,57 € (Duecentoventiduemiladuecentoottantasei/57).

#### 2) STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' (Vnp) GRAVATA DA DIRITTO DI ABITAZIONE

Il valore della nuda proprietà (Vnp) gravata da diritto di abitazione viene calcolato, considerando il diritto di abitazione (ai soli fini della stima) equiparato al diritto di usufrutto (Vu), con la seguente formula:

$$Vnp = Vm - Vu$$

dove

$$Vu = Vm * \text{coefficiente di usufrutto} * \text{saggio di interesse legale}$$

Il coefficiente di usufrutto è tabellato in base all'età dell'usufruttuario. Nel caso di specie si prenderà in considerazione l'età del titolare di diritto di abitazione più giovane dei due e cioè la sig.ra \*\*\*\* Omissis



\*\*\*\*, nata il 27/09/1946, età attuale 77 anni. In base alla tabella allegata al DM del 20/12/2022 del MEF il coefficiente corrispondente a 77 anni di età è pari a 6.

Il saggio di interesse legale per l'anno corrente 2023 è fissato con DM del 13/12/2022 del MEF al 5%.

Quindi:

$$Vnp = 222.286,57 - (222.286,57 * 6 * 5\%)$$

$$Vnp = 155.600,60 \text{ € (Centocinquantacinquemilaseicento/60)}$$

A questo valore vanno decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, le spese per affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione e per trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1

Nuda proprietà superficaria, gravata da diritto di abitazione, di posto auto coperto sito in Roma, loc. Tor de Cenci, Viale dei Caduti per la Resistenza n. 740, piano S1, int. 66, dati catastali Fg. 1130, part. 978, sub. 52, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 9 mq, Superficie catastale 9 mq, Rendita 31,14 €. Superficie convenzionale 9,00 mq. Il posto auto confina a nord-est con muro controterra, int. 15, a nord-ovest con posto auto n. 67 (sub. 53), a sud-ovest con corsello carrabile di manovra, a sud-est con posto auto n. 65 (sub. 51). Edificio costruito da \*\*\*\* in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71. Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980. Stato di occupazione: il posto auto è nella disponibilità della parte esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 978, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.380,07

Per la stima del valore della nuda proprietà superficaria gravata da diritto di abitazione si procederà in n. 3 fasi:

1) stima del valore della piena proprietà (Vm) col metodo diretto-comparativo;

2) stima del valore della nuda proprietà (Vnp) gravata da diritto di abitazione, partendo dal valore della piena proprietà ottenuto col metodo al punto 1. Ai fini della stima, il diritto di abitazione verrà considerato equivalente all'usufrutto (Vu).

3) decurtazioni di costi per sanatorie urbanistico-edilizie, catastali, eventuali ripristini e per trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà allo scopo di rendere comparabile il prezzo ottenuto con i prezzi desunti dal metodo comparativo (riconducibili principalmente a compravendite di piena proprietà).

#### 1) STIMA DEL VALORE DI PIENA PROPRIETA' (Vm) COL METODO DIRETTO-COMPARATIVO:

##### CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (posti auto coperti), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona suburbana "SPINACETO-TOR DE' CENCI (VIALE DEGLI EROI DI CEFALONIA)" - cod. E21 - Microzona 177 - Posti auto coperti - stato conservativo normale. Dalla media di suddetti valori si ottiene il valore unitario medio (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€).

##### PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 571,00 €/mq e 860,00 €/mq. Valore medio 715,50 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.



dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 550,00 €/mq e massimo pari a 800,00 €/mq. Valore medio 675,00 €/mq. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 695,25 €/mq (Seicentonovantacinque/25).

STIMA

L'immobile di consistenza di 9,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 695,25 €/mq, è, quindi, così stimato

$V_m = 6.257,25 \text{ € (semiladuecentocinquantesette/25)}$ .

## 2) STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' (V<sub>np</sub>) GRAVATA DA DIRITTO DI ABITAZIONE

Il valore della nuda proprietà (V<sub>np</sub>) gravata da diritto di abitazione viene calcolato, considerando il diritto di abitazione (ai soli fini della stima) equiparato al diritto di usufrutto (V<sub>u</sub>), con la seguente formula:

$V_{np} = V_m - V_u$

dove

$V_u = V_m * \text{coefficiente di usufrutto} * \text{saggio di interesse legale}$

Il coefficiente di usufrutto è tabellato in base all'età dell'usufruttuario. Nel caso di specie si prenderà in considerazione l'età del titolare di diritto di abitazione più giovane dei due e cioè la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata il 27/09/1946, età attuale 77 anni. In base alla tabella allegata al DM del 20/12/2022 del MEF il coefficiente corrispondente a 77 anni di età è pari a 6.

Il saggio di interesse legale per l'anno corrente 2023 è fissato con DM del 13/12/2022 del MEF al 5%.

Quindi:

$V_{np} = 6.257,25 - (6.257,25 * 6 * 5\%)$

$V_{np} = 4.380,07 \text{ € (Quattromilatrecentoottanta/07)}$

A questo valore vanno decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, le spese per affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione e per trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8	107,14 mq	1.452.311,00 €/mq	€ 155.600,60	100,00%	€ 155.600,60
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1	9,00 mq	486,68 €/mq	€ 4.380,07	100,00%	€ 4.380,07
Valore di stima:					€ 159.980,67

Valore di stima: € 159.980,67

## Deprezzamenti





<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA - Reversale	251,24	€
SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA - Sanzione (ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01)	1000,00	€
SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA - Parcella tecnico incaricato	2000,00	€
RIPRISTINI - trasformazione portafinestra in finestra "a bandiera"	2500,00	€
VARIAZIONE CATASTALE (N. 3 DOCFA) - Reversale	150,00	€
VARIAZIONE CATASTALE (N. 3 DOCFA) - Parcella tecnico incaricato	800,00	€
AFFRANCAZIONE - Corrispettivo (ai sensi dell'art. 22bis della legge 108 del 29/07/2021)	5000,00	€
TRASFORMAZIONE - Corrispettivo (ai sensi dell'art. 22bis della legge 108 del 29/07/2021)	5000,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

**Valore finale di stima: € 127.281,36**

### 3) DECURTAZIONI

#### SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA

Dovrà essere presentata opportuna pratica edilizia per la sanatoria (ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01) delle seguenti difformità di diversa distribuzione degli spazi interni:

- 1) la demolizione del piccolo disimpegno che dal soggiorno conduce alla camera ad esso adiacente;
- 2) la demolizione di una spalletta per armadio a muro nel corridoio.

Reversale: 251,24 €

Sanzione (ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01): 1.000,00 €

Parcella del tecnico abilitato: 2.000,00 €

#### RIPRISTINI

La seguente difformità:

- 3) trasformazione della finestra "a bandiera" in soggiorno in portafinestra dovrà essere ripristinata come da prog. n. 6346 del 1979.

Ripristino: 2.500,00 €

#### VARIAZIONE CATASTALE

Dovranno essere presentati n. 3 variazioni planimetriche (DOCFA):

- una per l'appartamento a seguito della sanatoria urbanistico/edilizia;
- una per dare autonomo censimento alla cantina (oggi individuata nella planimetria del sub. 241), come indicato dalla nota prot. 223119 del 06/06/2020 dell'Agenzia delle Entrate - Territorio;
- una per la corretta assegnazione del numero del posto auto coperto (n. 66 come da visura storica ed elaborato planimetrico e non n. 41 come da planimetria attuale).

Reversale (n. 3 DOCFA): 150,00 €

Parcella tecnico abilitato: 800,00 €

#### AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE

Trattandosi di immobili realizzati ai sensi della legge 167/62 e dell'art. 35 della legge 865/71, sono comunque soggetti al pagamento del corrispettivo di affrancazione dal prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione.

Inoltre, allo scopo di rendere comparabile il prezzo di stima finale con i prezzi desunti dalle valutazioni OMI e dalle indagini di mercato, si decurtano anche i costi relativi alla trasformazione del diritto di superficie in piena



proprietà.

Per suddetti corrispettivi saranno previsti, ai fini della presente stima, i limiti massimi previsti dall'art. 22bis della legge 108 del 29/07/2021.

Corrispettivo per l'affrancazione: 5.000,00 €.

Corrispettivo per la trasformazione: 5.000,00 €.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lucantoni Eleonora



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8  
Nuda proprietà superficiaria, gravata da diritto di abitazione, di appartamento sito in Roma, loc. Tor de Cenci, Viale dei Caduti per la Resistenza n. 792, edificio A, scala E, piano 8, int. 16, dati catastali Fg. 1130, part. 978, sub. 241, Zona censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 117 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita 906,38 €. Superficie convenzionale 107,14 mq. Costituito da: soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, corridoio, disimpegno, balconcino, cantina al piano S1. L'appartamento confina a nord-est con l'appartamento alla scala F, int. 15 (sub. 259), a nord-ovest con distacco su part. 1223, a sud-ovest con vano scala E, a sud-est con distacco su edificio B. La cantina confina a nord-est con cantina al sub. 243, a nord-ovest con muro controterra, a sud-ovest con cantina al sub. 239, a sud-est con corridoio di accesso comune. Edificio costruito da \*\*\* in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71. Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla parte eseguita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 978, Sub. 241, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui sono siti gli immobili ricade da PRG in Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Non è censito nella Carta per la Qualità. Ricade nel Lotto 47 - Comparto "O" del Piano di Zona 47-48 - Tor de' Cenci. Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1  
Nuda proprietà superficiaria, gravata da diritto di abitazione, di posto auto coperto sito in Roma, loc. Tor de Cenci, Viale dei Caduti per la Resistenza n. 740, piano S1, int. 66, dati catastali Fg. 1130, part. 978, sub. 52, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 9 mq, Superficie catastale 9 mq, Rendita 31,14 €. Superficie convenzionale 9,00 mq. Il posto auto confina a nord-est con muro controterra, int. 15, a nord-ovest con posto auto n. 67 (sub. 53), a sud-ovest con corsello carrabile di manovra, a sud-est con posto auto n. 65 (sub. 51). Edificio costruito da \*\*\* in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71. Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980. Stato di occupazione: il posto auto è nella disponibilità della parte eseguita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 978, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui sono siti gli immobili ricade da PRG in Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3. Non è censito nella Carta per la Qualità. Ricade nel Lotto 47 - Comparto "O" del Piano di Zona 47-48 - Tor de' Cenci. Non è vincolato da PTPR della Regione Lazio.

**Prezzo base d'asta: € 127.281,36**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 424/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.281,36**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 792, edificio A, scala E, interno 16, piano 8		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 978, Sub. 241, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	107,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del fabbricato nelle sue parti esterne e dell'interno dell'appartamento è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Nuda proprietà superficiaria, gravata da diritto di abitazione, di appartamento sito in Roma, loc. Tor de Cenci, Viale dei Caduti per la Resistenza n. 792, edificio A, scala E, piano 8, int. 16, dati catastali Fg. 1130, part. 978, sub. 241, Zona censuaria 6, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 117 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita 906,38 €. Superficie convenzionale 107,14 mq. Costituito da: soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 2 bagni, corridoio, disimpegno, balconcino, cantina al piano S1. L'appartamento confina a nord-est con l'appartamento alla scala F, int. 15 (sub. 259), a nord-ovest con distacco su part. 1223, a sud-ovest con vano scala E, a sud-est con distacco su edificio B. La cantina confina a nord-est con cantina al sub. 243, a nord-ovest con muro controterra, a sud-ovest con cantina al sub. 239, a sud-est con corridoio di accesso comune. Edificio costruito da *** in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71. Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980. Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla parte eseguita.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla parte eseguita.		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Viale dei Caduti per la Resistenza 740, interno 66, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 978, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	9,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del fabbricato nelle sue parti esterne è discreto. Lo stato conservativo dell'autorimessa collettiva e del posto auto coperto è mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Nuda proprietà superficiaria, gravata da diritto di abitazione, di posto auto coperto sito in Roma, loc. Tor de Cenci, Viale dei Caduti per la Resistenza n. 740, piano S1, int. 66, dati catastali Fg. 1130, part. 978, sub. 52, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 9 mq, Superficie catastale 9 mq, Rendita 31,14 €. Superficie convenzionale 9,00 mq. Il posto auto confina a nord-est con muro controterra, int. 15, a nord-ovest con posto auto n. 67 (sub. 53), a sud-ovest con corsello carrabile di manovra, a sud-est con posto auto n. 65 (sub. 51). Edificio costruito da *** in diritto di superficie nel Piano di Zona n. 47-48 Tor de' Cenci, su terreno di proprietà del Comune di Roma e ai sensi della L. 167/62 e dell'art. 35 della L. 865/71. Titoli edilizi: prog. n. 6346 del 1979 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 769/C del 04/06/1980. Stato di occupazione: il posto auto è nella disponibilità della parte eseguita.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata.
------------------------------	---

