
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 1366/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 28, piano S2.....	3
Lotto 7	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima	11
Lotto 7.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto 7.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1366/2022 del R.G.E.	16
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 25.920,00	16



INCARICO

All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 4 , interno 1, piano Primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 4, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baccio Baldini, 10 , edificio A, interno 5, piano Terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 25, piano S2
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 26, piano S2
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 27, piano S2
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 28, piano S2
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 93, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO PACINOTTI, 63, EDIFICIO H, INTERNO 28, PIANO S2

Il posto auto oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Antonio Pacinotti, 63 Edificio H piano S2 interno 28. La Via è situata nella zona semicentrale della città, all'interno del quartiere Portuense, nei pressi della stazione di Trastevere, piazza della Radio a ridosso del fiume Tevere, fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A3). È collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della fermata ferroviaria della Stazione di Trastevere dove transitano anche le ferrovie regionali. Inoltre, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali.

Da Via Alfredo Nobel, 15 e Via Antonio Pacinotti, 63 si accede all'ampio parcheggio tramite cancelli in ferro e sbarre automatizzate. All'interno rampe carrabili conducono ai piani dove son dislocati i posti auto all'aperto, i posti auto coperti e i box auto.

La struttura è a travi e pilastri, la superficie esterna è intonacata. Il fabbricato, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. I posti auto sono delimitati da strisce tracciate sul pavimento con vernice bianca.

L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco, i pavimenti sono del tipo battuto di cemento.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B1) l'immobile oggetto di stima si presentava occupato da autoveicolo.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 28, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: Ispezione ipotecaria
- Dipartimento PAU: Licenza Edilizia, Progetto e Licenza di abitabilità
- Municipio XI di competenza nessuna documentazione reperita
- Atto di Compravendita del 17/12/2001 del Notaio Laura Gregori

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con area di manovra comune, posto auto n. 27, intercapedine, posto auto n. 29, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2000 al 23/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 119, Sub. 527 Categoria F1, Cons. 12107 mq. Piano T-S1
Dal 23/05/2001 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 791, Part. 119, Sub. 678, Zc. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq. Superficie catastale 16 mq Rendita € 98,33 Piano S2

Nella Visura storica catastale in dati derivanti da si legge:

Dal 09/06/2000 al 23/05/2001 **** Omissis **** sede in C.F.

- FG 791 Pc 119 Sub 527 cat F1 cons 12107 mq.

- Via Alfredo Nobel n. sc, Via A. Pacinotti n. sc, Via B. Baldini n. 12 Piano T-S1

- Variazione del 09/06/2000 in atti dal 09/06/2000 Ristrutturazione (n. E01069.1/2000)

- Variazione del 23/05/2001 Pratica n. 501438 in atti dal 23/05/2001 da area urbana a box e pm (n. 21296.1/2001)

Dal 23/05/2001 al 16/11/2023 **** Omissis **** nato a il C.F. propr 1/1 in regime di separazione dei beni.

- FG 791 Pc 119 Sub 678 ZC 4 categ C/6 classe 5 cons 16 mq. sup catast 16 mq. Rendita € 98,33

Via Antonio Pacinotti n. 63 Edificio H Interno 27 Piano S2

- Atto del 17/12/2001 Pubblico Ufficiale Gregori Laura Sede Roma (Rm) Repertorio n. 28708 – Compravendita Trascrizione n. 47.1/2002 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 03/01/2002

- Variazione nel classamento del 23/05/2002 Pratica n. 462732 in atti dal 23/05/2002 Variazione di classamento (n. 29556.1/2002)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Visura Storica Catastale (Vedi allegato C7)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	791	119	678	4	C6	5	16 mq.	16 mq	98,33 €	S2	

Corrispondenza catastale

Il posto auto oggetto del pignoramento intestato all'esecutato è regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato D7).



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di causa consiste in un posto auto sito all'interno di un'autorimessa con accesso da Via Alfredo Nobel, 15 e da Via Antonio Pacinotti, 63. Da Via Alfredo Nobel, 15 tramite cancello e sbarra automatizzata si accede al piano S1, dove una rampa carrabile conduce al piano S2 da cui si entra nell'autorimessa coperta contenente i box auto e i posti auto coperti tra cui il posto auto oggetto del pignoramento, identificato con l'interno 28. Il suddetto posto auto è delimitato da fasce tracciate sul pavimento con vernice bianca (Vedi allegato F7).

STATO DI OCCUPAZIONE

In seguito alle e-mail inviate agli uffici competenti da cui non si è avuta risposta, non risulta lo stato di occupazione dell'immobile.

Durante il sopralluogo il posto auto era occupato da autoveicolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2001 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Laura Gregori	17/12/2001	28708	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	02/01/2002	57	47
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Dall'atto di compravendita del 17/12/2001 a rogito del Notaio Laura Gregori si legge che il signor **** Omissis **** membro del consiglio di amministrazione della società **** Omissis **** vende al signor **** Omissis **** le seguenti porzioni che fanno parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Roma, delimitato dalla Via Baccio Baldini, Via A. Nobel, Via Pacinotti e del fiume Tevere e precisamente dell'edificio H con accesso dal civico 63 di Via Pacinotti: posto auto coperto sito al piano secondo sotto strada, distinto con il numero 28. "(...) La parte venditrice presta le più ampie garanzie circa la proprietà di quanto in oggetto e la sua libertà da oneri, privilegi, gravami anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, eccezion fatta per gli atti d'obbligo a favore del Comune di Roma e precisamente:

- atto d'obbligo a rogito del Notaio Mario Liguori di Roma in data 2 maggio 1991, rep. n. 64250/14130, trascritto a Roma il 4 maggio 1991 al n. 23311 di formalità, per il rilascio della concessione edilizia per la esecuzione dei lavori di restauro e risanamento del complesso immobiliare;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma in data 26 febbraio 1998, rep. n. 75631/23935, trascritto a Roma il 28 febbraio 1998 al n. 7281 di formalità, per il rilascio della concessione edilizia in variante;

- atto d'obbligo a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma in data 27 giugno 2001 rep. 91596/28664 registrato a Roma in data 5 luglio 2001, trascritto a Roma il 2 luglio al n. 37877 di formalità, per il mantenimento delle destinazioni d'uso e della distribuzione del parcheggio e delle aree verdi (...) La parte venditrice dichiara che (...) ha presentato al Comune di Roma (...) le seguenti Denunce di Inizio Attività: - XV Circoscrizione prot. n. 1536 del 19 aprile 2000;

- XV Circoscrizione prot. n. 27726 del 2 agosto 2000; - XV Circoscrizione prot. n. 23503 del 25 maggio 2001; (...) dichiara inoltre lo stesso componente che: - che per il restauro e il risanamento conservativo del complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto, il Comune di Roma ha rilasciato concessione edilizia in data 9 novembre 1991 n. 1424/C e successiva concessione in variante in data 27 maggio 1998 n. 495/C e concessione per completamento n. 646/C del 2001; - che per opere eseguite in variante alla citata concessione n. 495/C, la società venditrice ha presentato D.I.A. prot. n. 15361 del 19 aprile 2000, prot. n. 27726 del 2 agosto 2000 e prot. n. 23503 del 25 maggio 2001; - che i lavori relativi alla ristrutturazione del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto, sono stati ultimati in data 14 giugno 2001 (...)"

Atto di Compravendita (Vedi allegato G4).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Agenzia delle entrate di Roma 1 il 28/11/2016
Reg. gen. 132775 - Reg. part. 23768
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.074.774,92

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo Edilizio**
Trascritto a Roma il 28/02/1998
Reg. gen. 10220 - Reg. part. 7281
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**
Trascritto a Roma il 02/07/2001
Reg. gen. 58694 - Reg. part. 37877
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Chieti - Sez distaccata di Ortona il 08/07/2004
Reg. gen. 74603 - Reg. part. 47966
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/02/2023
Reg. gen. 18458 - Reg. part. 13033
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Trascrizioni

- del 08/07/2004 Registro Particolare 47966 RG 74603
Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti Sez. distaccata Ortona Rep. 7339 del 28/06/2004
Atto esecutivo o cautelare Ordinanza di sequestro conservativo
A carico
**** Omissis **** nato a il C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni
A favore
**** Omissis **** con sede in C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni

- del 15/02/2023 RP 13033 RG 18458
Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma Rep. 41527 del 13/12/2022
Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili
A carico
**** Omissis **** nato a il C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni
A favore
**** Omissis **** con sede in C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni

Iscrizione

- del 28/11/2016 RP 23768 RG 132775
Pubblico Ufficiale Tribunale di Chieti Sez. distaccata Ortona Rep. 161 del 11/03/2016
Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna
A carico
**** Omissis **** nato a il C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni
A favore
**** Omissis **** con sede in C.F. per il diritto di proprietà in regime di separazione di beni
Si fa presente che l'immobile pignorato nell'Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna è descritto con la errata particella 119 invece della corretta particella 122
Ispezioni Ipotecarie (Vedi allegato H7).



NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 17 di "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo - Città Storica – Tessuti - Tessuti Edifici isolati T9.

Città Storica

Art. 24 delle NTA comma 1: Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

Comma 3: La Città storica si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Edifici e complessi speciali;
- c) Spazi aperti;
- d) Ambiti di valorizzazione.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

Tessuti della Città Storica

Art. 25 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

Edifici isolati (T9)

Art. 34 delle NTA comma 1: Sono Edifici isolati gli edifici seriali o speciali che non rivestono un particolare interesse storico, architettonico o monumentale, collocati in posizione singolare e autonoma rispetto ai tessuti contigui, nei confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipomorfologica e una frequente mancanza di integrazione dimensionale e funzionale, e generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite.

Zona Urbanistica 15a – Marconi

Quartiere Portuense

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani Aree urbanizzate

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto urbano

Aree tutelate per Legge (D.Lgs 42/2004 Art. 142) C) Protezione dei corsi delle acque pubbliche

Estratto di mappa (Vedi allegato I3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma, l'Ufficio del Catasto Urbano di Roma, l'Ufficio Condono Edilizio di Roma e l'Ufficio Tecnico del Municipio XI di competenza.



All'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma sono stati rilevati i progetti n. 84166 del 1991 e n. 40152 del 1995 (Vedi allegato L3), le rispettive concessioni edilizie n. 1424/C del 09/11/1991; n. 495/C del 27/05/1998 (Vedi allegato M3) e licenza di abitabilità parziale n. 606 del 17/10/2002 (Vedi allegato N3). All'Ufficio Condono Edilizio di Roma dalle ricerche effettuate per il suddetto immobile non risulta alcuna pratica edilizia presentata. All'Ufficio Tecnico del Municipio XI di competenza non sono state ancora consegnate le pratiche edilizie richieste.

Per effettuare i lavori di restauro e risanamento conservativo dell'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune di Roma ha richiesto Atti d'Obbligo.

Nell'Atto d'obbligo per la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio, parcheggio condominiale privato e pubblico redatto dal Notaio Mario Liguori (Trascritto a Roma il 02/05/1991 repertorio 64250 al n. 23391 R.P.) si legge che è presente il signor **** Omissis **** Amministratore unico della Società **** Omissis **** il quale premette che la suddetta Società ha presentato in data 22/12/1990 al n. 84166 di protocollo un progetto per realizzare lavori nel proprio complesso immobiliare; che il progetto ha ricevuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 10/04/1991, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un atto dove si obbliga

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio conforme a quella di progetto;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 467 a parcheggio condominiale a servizio delle residenze, una superficie di mq. 2.066 a parcheggio privato a servizio dei negozi, una superficie di mq. 3.952 di parcheggio privato a servizio degli uffici, una superficie di mq. 449 a servizio dei depositi, e una superficie a parcheggio di uso pubblico aperto al pubblico transito assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione rispettivamente di mq. 3.572 a servizio dei negozi, di mq. 1.980 a servizio degli uffici e di mq. 449 a servizio dei depositi. Il tutto come riportato nelle planimetrie allegate all'atto sotto le lettere A e B nella quale la planimetria gli spazi destinati a parcheggio privato o condominiale sono circoscritti in rosso e i parcheggi di uso pubblico sono circoscritti in blu. L'obbligazione non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (Vedi allegato 01 - 01a - 01b).

Nell'Atto d'obbligo Notaio Pietro Mazza (Trascritto a Roma il 28/02/1998 al RG 10220 e al RP 7281 rep. 75631 del 26/02/1998) si legge che è presente il signor **** Omissis **** Amministratore della Società **** Omissis **** il quale premette che la suddetta Società ha presentato in data 31/07/1995 al n. 40152 di protocollo un progetto per cambio di destinazione d'uso del complesso immobiliare; che il progetto ha ricevuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 29/04/1997, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un atto dove si obbliga

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali costituenti l'intero complesso immobiliare nonché a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano a quota - 1,60 a quota - 0,15 e a quota 5,05 nonché a mantenere una superficie di mq. 4.923,99 a parcheggio privato al servizio dell'edificio e di mq. 3.254,91 a parcheggio privato di tipo condominiale, la superficie di mq. 4.728,42 a parcheggio privato di uso pubblico assumendo a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato. Il tutto come risulta dalla planimetria che si allega all'Atto sub A dove la superficie destinata a parcheggio privato è colorata in rosso e quella di uso pubblico è colorata in blu, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato come risulta dalla planimetria allegata A dove le superfici a giardino sono colorate in verde. Le obbligazioni non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. (Vedi allegato P1 e P2)

Nell'Atto d'obbligo Notaio Pietro Mazza (Trascritto a Roma il 02/07/2001 al RG 58694 e al RP 37877 rep. 91596 del 27/06/2001) si legge che la Società **** Omissis ****

È titolare della concessione edilizia n. 495/c/98 prot.n. 40152/95 per il cui ottenimento è stato sottoscritto atto d'obbligo a favore del comune di Roma, con atto a rogito notaio Pietro Mazza in data 26 febbraio 1998 rep. n. 75631/23935 trascritto a Roma il 28 febbraio 1998 al n. 10220 RG n. 7281 RP; - che in data 25 maggio 2001 con prot.n. 23503 è stata presentata presso l'ufficio tecnico della circoscrizione XV denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7) lettera g) della legge 662/96, per opere da eseguire in variante alla suddetta concessione edilizia per una diversa distribuzione e consistenza delle



superfici a parcheggio, per una diversa distribuzione e consistenza delle superfici a negozio, per il cambio di destinazione d'uso di superfici già destinate a opificio o residenziale; che il comune di Roma ha richiesto di allegare alla suddetta denuncia di inizio attività un atto mediante il quale la società si obbliga:

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali costituenti l'intero complesso immobiliare nonché a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano a quota - 1.60 e a quota - 0,15 nonché a mantenere una superficie di mq.5.003,90 a parcheggio privato al servizio dell'edificio e di mq. 4.135,56 a parcheggio privato di tipo condominiale, la superficie di mq. 4.689,43 a parcheggio privato di uso pubblico assumendo a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato; tutto ciò premesso desiderando la società uniformarsi a quanto viene richiesto dal comune di Roma, con l'atto che si deposita, per sé ed aventi causa, si impegna: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali costituenti l'intero complesso immobiliare nonché a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano a quota - 1.60 e a quota - 0,15 così come riportato nella planimetria conforme a quella del progetto approvato e costituente parte integrante del trascrivendo atto, nonché' a destinare e mantenere una superficie di mq. 5.003,90 a parcheggio privato al servizio dell'edificio e di mq. 4.135,56 a parcheggio privato di tipo condominiale, la superficie di mq. 4.689,43 a parcheggio privato di uso pubblico assumendo a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "A" dove la superficie destinata a parcheggio privato è colorata in rosso e quella di uso pubblico è colorata in blu, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sub. A, dove le superfici destinate a giardino sono colorate in verde. Le obbligazioni anzidette, da trascriversi agli uffici del territorio di Roma, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma. non ottemperando essa società agli impegni che con il qui esibito atto assume verso il comune di Roma e che graveranno come onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà del comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto del trascrivendo atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa società.

Il posto auto oggetto del pignoramento intestato all'esecutato risulta conforme alla planimetria catastale reperita e al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni condominiali relative al bene pignorato, l'Amministratore per conto dell'avvocato Antonella Petrilli ha inviato e-mail con il rendiconto condominiale (Vedi allegato R6) e allegato il Regolamento di Condominio (Vedi allegato S3) e il CPI (Vedi allegato T). .

Conguaglio condominio 2022 € 1.287,85

1° e 2° rata condominio ordinario 2023 (85x2) € 170,00

STIMA

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 28, piano S2
Il posto auto oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Antonio Pacinotti, 63 Edificio H piano S2 interno 28. La Via è situata nella zona semicentrale della città, all'interno del quartiere Portuense, nei pressi della stazione di Trastevere, piazza della Radio a ridosso del fiume Tevere, fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A3). È collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della fermata ferroviaria della Stazione di Trastevere dove transitano anche le ferrovie regionali. Inoltre, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Alfredo Nobel, 15 e Via Antonio Pacinotti, 63 si accede all'ampio parcheggio tramite cancelli in ferro e sbarre automatizzate. All'interno rampe carrabili conducono ai piani dove son dislocati i posti auto all'aperto, i



posti auto coperti e i box auto. La struttura è a travi e pilastri, la superficie esterna è intonacata. Il fabbricato, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. I posti auto sono delimitati da strisce tracciate sul pavimento con vernice bianca. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco, i pavimenti sono del tipo battuto di cemento. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B1) l'immobile oggetto di stima si presentava occupato da autoveicolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 119, Sub. 678, Zc. 4, Categoria C6

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

Per l'immobile oggetto di esecuzione è stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e il Borsino immobiliare dove sono stati rilevati i valori dei posti auto. Per cui si ritiene che il più probabile valore di mercato dei posti auto in un normale stato conservativo, in zona semicentrale/Marconi, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 1.800,00 e un valore minimo pari a €/mq. 1.250,00. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona semicentrale, presenza di trasporti pubblici e attività commerciali e difficoltà di parcheggio) e intrinseche dell'immobile (ubicazione del posto auto coperto inserito all'interno di autorimessa sita al piano S2, parcheggio agevole e facilità di manovra) si ritiene congruo applicare un valore massimo pari a €/mq. 1.800,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 16,00 è individuato in circa € 28.800,00. Sottraendo dal valore individuato il 10%, in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 25.920,00 e in cifra tonda € 26.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 28, piano S2	16,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
				Valore di stima:	€ 28.800,00

Valore di stima: € 28.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 25.920,00



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 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A3 - Localizzazione area
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. B1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - All. C7 - Visura storico catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. D7 - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Foto – All. F7 – Foto n. 5
- ✓ N° 11 Atti di provenienza - All. G4 – Atto di Compravendita
- ✓ N° 31 Altri allegati - All. H7 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. I3 – Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. L3 – Progetto
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. M3 – Licenza Edilizia
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. N3 – Licenza di Abitabilità
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. O1 – Atto d’Obbligo Notaio Liguori
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. O1a – Atto d’Obbligo – All. A
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. O1a – Atto d’Obbligo – All. B
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. P1 – Atto d’Obbligo Notaio Mazza
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. P2 – Atto d’Obbligo Notaio Mazza – All. A
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. R6 – Rendiconto condominiale
- ✓ N° 18 Altri allegati - All. S3 – Regolamento Condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 28, piano S2
Il posto auto oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Antonio Pacinotti, 63 Edificio H piano S2 interno 28. La Via è situata nella zona semicentrale della città, all'interno del quartiere Portuense, nei pressi della stazione di Trastevere, piazza della Radio a ridosso del fiume Tevere, fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A3). È collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della fermata ferroviaria della Stazione di Trastevere dove transitano anche le ferrovie regionali. Inoltre, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Alfredo Nobel, 15 e Via Antonio Pacinotti, 63 si accede all'ampio parcheggio tramite cancelli in ferro e sbarre automatizzate. All'interno rampe carrabili conducono ai piani dove son dislocati i posti auto all'aperto, i posti auto coperti e i box auto. La struttura è a travi e pilastri, la superficie esterna è intonacata. Il fabbricato, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. I posti auto sono delimitati da strisce tracciate sul pavimento con vernice bianca. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco, i pavimenti sono del tipo battuto di cemento. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B1) l'immobile oggetto di stima si presentava occupato da autoveicolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 119, Sub. 678, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 17 di "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo - Città Storica – Tessuti - Tessuti Edifici isolati T9. Città Storica Art. 24 delle NTA comma 1: Per Città Storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. Comma 3: La Città storica si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Edifici e complessi speciali; c) Spazi aperti; d) Ambiti di valorizzazione. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica. Tessuti della Città Storica Art. 25 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città Storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza. Edifici isolati (T9) Art. 34 delle NTA comma 1: Sono Edifici isolati gli edifici seriali o speciali che non rivestono un particolare interesse storico, architettonico o monumentale, collocati in posizione singolare e autonoma rispetto ai tessuti contigui, nei confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipomorfologica e una frequente mancanza di integrazione dimensionale e funzionale, e generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite. Zona Urbanistica 15a – Marconi Quartiere Portuense Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta per la qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale



Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani Aree urbanizzate Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Aree tutelate per Legge (D.Lgs 42/2004 Art. 142) C) Protezione dei corsi delle acque pubbliche Estratto di mappa (Vedi allegato I3).

Prezzo base d'asta: € 25.920,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1366/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.920,00

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Antonio Pacinotti, 63, edificio H, interno 28, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 791, Part. 119, Sub. 678, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il posto auto oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Antonio Pacinotti, 63 Edificio H piano S2 interno 28. La Via è situata nella zona semicentrale della città, all'interno del quartiere Portuense, nei pressi della stazione di Trastevere, piazza della Radio a ridosso del fiume Tevere, fa parte del Municipio XI di Roma Capitale (Vedi allegato A3). È collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della fermata ferroviaria della Stazione di Trastevere dove transitano anche le ferrovie regionali. Inoltre, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Da Via Alfredo Nobel, 15 e Via Antonio Pacinotti, 63 si accede all'ampio parcheggio tramite cancelli in ferro e sbarre automatizzate. All'interno rampe carrabili conducono ai piani dove son dislocati i posti auto all'aperto, i posti auto coperti e i box auto. La struttura è a travi e pilastri, la superficie esterna è intonacata. Il fabbricato, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. I posti auto sono delimitati da strisce tracciate sul pavimento con vernice bianca. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco, i pavimenti sono del tipo battuto di cemento. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B1) l'immobile oggetto di stima si presentava occupato da autoveicolo.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

