

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 907/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Lotto Unico .....	7
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1 .....	9
Titolarità .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1 .....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1 .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1 .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T .....	12



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	13
Dati Catastali	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	14
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	15
Precisazioni	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	15
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	15
Patti	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	17
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	17
Stato conservativo	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	17
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	17
Parti Comuni	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	18
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	18



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	18
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	20
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	20
Stato di occupazione	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	21
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	21
Provenienze Ventennali	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	23
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	23
Formalità pregiudizievoli	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	24
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	25
Normativa urbanistica	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	26
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	26
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	26
Regolarità edilizia	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	26



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1 .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Riserve e particolarità da segnalare .....	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto Unico</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 907/2022 del R.G.E. ....	37
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.000,00</b> .....	37



## INCARICO

---

All'udienza del 02/11/2023, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2023 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 ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1



# LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 1 - Piano Terra - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compendio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta così composto: soggiorno con a.c., camera, bagno, terrazzo e corte/giardino. La superficie commerciale è pari a circa 63 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

---

Il bene pignorato è costituito da un posto auto ubicato in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 12 - Piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compendio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale, è accessibile dalla scala interna e servito da due rampe carrabili collocate in corrispondenza dei due lati corti dell'edificio. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 7 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

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



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Andrea Arditi 50 - Scala A - Int. 7 - Piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compendio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. La cantina è accessibile dalla scala ("A") interna a mezzo di corridoio comune.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

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

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



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

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

Nel Titolo di acquisto la debitrice esecutata dichiara di essere libera da vincoli matrimoniali.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Nel Titolo di acquisto la debitrice esecutata dichiara di essere libera da vincoli matrimoniali.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Nel Titolo di acquisto la debitrice esecutata dichiara di essere libera da vincoli matrimoniali.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

L'appartamento pignorato confina con vano scale, appartamento int.2, vialetto comune, salvo altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

---

Il posto auto pignorato confina corsia di manovra, posti auto sub 61 (int. 11) e 63 (int. 13), salvo altri.



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

La cantina pignorata confina con vano scale, corridoio comune, cantina sub 90 (int. 8), salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SOGGIORNO con A.C.	23,50 mq	28,60 mq	1	28,60 mq	2,70 m	T
CAMERA	14,00 mq	18,20 mq	1	18,20 mq	2,70 m	T
BAGNO	5,00 mq	6,20 mq	1	6,20 mq	2,70 m	T
TERRAZZO COPERTO	17,05 mq	17,80 mq	0,25	4,45 mq	2,70 m	T
LACALE TECNICO	0,95 mq	1,60 mq	0,25	0,40 mq	2,70 m	T
CORTE/GIARDINO	32,10 mq	36,60 mq	0,15	5,49 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,34 mq</b>		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato in data 11/12/2023. Le altezze riportate sono quelle massime rilevate nei vari ambienti. Le superfici nette sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO	12,80 mq	13,35 mq	0,5	6,67 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,67 mq</b>		



L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato in data 11/12/2023. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 7 mq.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO	4,10 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,20 mq</b>		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato in data 11/12/2023. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2019 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 1507, Sub. 8 Categoria A2

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati. L'unità immobiliare è stata costituita al Catasto Urbano in data 14/11/2017.

**Cronistoria catasto terreni**

La particella 1507 (3478 mq) deriva da: Tipo Mappale del 08/10/2018 Pratica n. RM0441502 in atti dal 08/10/2018 presentato il 08/10/2018 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.441502.1/2018). Annotazioni di immobile: COMPRENDE IL FG. 109 N. 1491,1494

La particella 1507 (3478 mq) "Ente Urbano" deriva da: Tipo Mappale del 20/10/2017 Pratica n. RM0501918 in atti dal 20/10/2017 presentato il 19/10/2017 (n. 501918.1/2017). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:109 Particella: 1491 e 1494. Annotazioni di immobile: COMPRENDE IL FG. 109 N. 1491,1494



La particella 1507 (2131 mq) "Ente Urbano" deriva da Tipo Mappale del 20/10/2017 Pratica n. RM0501918 in atti dal 20/10/2017 presentato il 19/10/2017 (n. 501918.1/2017). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:109 Particella:1474.

La particella 1474 (seminativo 2131 mq) deriva da: FRAZIONAMENTO del 03/02/2014 Pratica n. RM0072274 in atti dal 03/02/2014 presentato il 03/02/2014 (n. 72274.1/2014). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:109 Particella:435 ; Foglio:109 Particella:436; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:109 Particella:1475 ; Foglio:109 Particella:1476; Foglio: 109 Particella:1477.

Per quanto non indicato si rimanda al Capitolo "Provenienza ventennale".

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2019 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 1507, Sub. 62 Categoria C6

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.  
L'unità immobiliare è stata costituita al Catasto Urbano in data 14/11/2017.

Circa la cronistoria al catasto terreni si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2019 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 1507, Sub. 89 Categoria C2

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.  
L'unità immobiliare è stata costituita al Catasto Urbano in data 14/11/2017.

Circa la cronistoria al catasto terreni si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	1507	8	6	A2	6	2,5 VANI	Totale: 64 m <sup>2</sup> Totale:esl use aree scoperte: 54 m <sup>2</sup> mq	406,71 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti: lievi errori di rappresentazione relativi alla conformazione del terrazzo e dell'adiacente locale tecnico nonché al posizionamento della porta di ingresso all'appartamento.

Al fine di regolarizzare quanto sopra evidenziato e coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	1507	62	6	C6	12	13 mq	Totale:13 mq mq	52,37 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la



situazione riportata nella planimetria catastale in atti.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	1507	89	6	C2	8	4 mq	Totale: 5 mq mq	13,84 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

Nulla da precisare.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

Nulla da precisare.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**



Nulla da precisare.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

In base alla documentazione reperita è possibile rappresentare quanto segue:

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato ricade all'interno di un perimetro facente parte di un Comprensorio soggetto a convenzione ai sensi dell'art. 28 della LU n. 1150/42.

Datto Comprensorio fa parte del Piano Particolareggiato n.10/O "Palmarola Selva Nera" adottato con delibera del Consiglio Comunale di Roma dipartimento VI -U.O. 5, n. 60 del 26 aprile 1999.

I proprietari delle aree ricomprese nel Comprensorio "Palmarola Selvanera" P.P. n.10/O, hanno costituito il Consorzio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 6 febbraio 2008 a rogito del Notaio Mario Enzo Romano di Roma - Rep. n. 376418/17364, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 19 febbraio 2008 al n. 7305 Serie 1T.

Lo scopo del consorzio è la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché la cessione gratuita in favore del Comune di Roma delle aree destinate a verde pubblico, viabilità, parcheggi e servizi.

In data 6 maggio 2014 con atto a rogito del Notaio Tirone Valerio Rep. N. 43470/15461 - trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma 1 in data 26 maggio 2014 al n.38386 di formalità, sono state cedute gratuitamente al Comune di Roma le aree oggetto di realizzazione delle OO.UU. del Comprensorio Palmarola Selvanera P.P. N.10/O.

In data 12 maggio 2015 con atto a rogito del Notaio Tirone Valerio Rep. N. 44714/16228, trascritto a Roma 1 in data 8 giugno 2015 al n. 41671 di formalità, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente al suddetto Consorzio ed ai proprietari delle aree ricadenti nel Piano Particolareggiato di Zona "O" n. 10 "Palmarola-Selva Nera", hanno stipulato con il Comune di Roma una convenzione urbanistica avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie in attuazione del Comprensorio N.4 interno al P.P. di Zona "O" N.10 Palmarola Selva Nera.

Con Atto a rogito del Notaio Tirone Valerio del 9 dicembre 2015 - Rep. n. 45458/16702, trascritto a Roma 1 in data 10 dicembre 2015 al n. 91351 di formalità, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno stipulato un atto d'obbligo a favore di Roma Capitale necessario per il rilascio del permesso di costruire riguardante l'edificio di cui sono parte i beni pignorati. Con tale Atto la società costruttrice si è impegnata per se e propri aventi causa a: - A VINCOLARE IRREVOCABILMENTE E DEFINITIVAMENTE IL LOTTO DI TERRENO DI MQ. 5.210,00 DI PROPRIETA' DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E DEL SIGNOR \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, AL SERVIZIO DELLA COSTRUZIONE PROGETTATA - A DESTINARE ED A MANTENERE PERMANENTEMENTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 1.503,20 APARCHEGGIO PRIVATO, ASSUMENDONE A PROPRIA CURA E SPESA, LA ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE E SISTEMAZIONE; - SI SONO IMPEGNATI, INOLTRE, A SISTEMARE E A MANTENERE PERMANENTEMENTE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEL FABBRICATO ED A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI CON COLTRE DI TERRA VEGETALE DI ALMENO CM. 60, NONCHE' PORRE A DIMORA N 57 ALBERI DI ALTEZZA NON INFERIORE MT. 4,50; - - SI SONO IMPEGNATI A MANTENERE PERMANENTEMENTE ED IRREVOCABILMENTE LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI TECNICI AL SERVIZIO DELL'EDIFICIO ED A MANTENERE A GIORNO E LIBERA LA SUPERFICIE A PORTICO DEL PIANO TERRENO. LE OBBLIGAZIONI ANZIDETTE DA TRASCRIVERSI AGLI UFFICI DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 1 NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE O MODIFICATE SENZA IL BENESTARE DI ROMA CAPITALE.



NON OTTEMPERANDO ESSI COMPARENTI ALL'IMPEGNO CHE CON L'ATTO IN OGGETTO HANNO ASSUNTO CON ROMA CAPITALE E CHE GRAVERA' COME ONERE REALE SULLA PROPRIETA' SARA' IN FACOLTA' DI ROMA CAPITALE PROVVEDERE A QUANTO CONFERMATO DAL MEDESIMO ATTO, RIVALENDOSI DELLE SPESE INCONTRATE CONTRO ESSI COMPARENTI, LORO EREDI ED AVENTI CAUSA.

(Si rimanda nel merito alla Nota di trascrizione allegata alla presente perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

Lo stato di conservazione risulta buono. L'edificio di cui è parte il compendio pignorato è di recente realizzazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

Le parti comuni condominiali sono quelle di cui al Regolamento; si rimanda nel merito alla documentazione allegata alla presente perizia ovvero depositata nel Fascicolo della Procedura anticipando nel merito quanto segue: "[...] il complesso edilizio è soggetto a tutto gli obblighi assunti con il Comune di Roma in virtù della convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Valerio Tirone Rep. 44.714 del 12 maggio 2015 e dell'atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalla società costruttrice il 30 giugno 2009, atto notaio Valerio Tirone Rep. 36933 e atto d'obbligo sottoscritto il 09/12/2015 Rep. 45458 Notaio Valerio Tirone. La Convenzione urbanistica prevede l'obbligo da parte dei soggetti titolari delle aree fondiari facenti parte del P.P. di Zona "O"



n. 10 della cessione delle aree urbanizzate [...] e [...] prevede altresì la realizzazione delle OO.UU. e precisamente parcheggi ad uso pubblico e area a verde[...][...] Le spese relative alla manutenzione delle aree cedute al Comune di Roma, nei 5 anni successivi alla presa in consegna delle stesse da parte dell'Amministrazione, sono a carico dei condomini; le spese relative a beni e servizi comuni, al verde e alla viabilità privata facenti parte del complesso residenziale [...] [...] saranno ripartite tra i singoli condomini di ogni Edificio del complesso immobiliare "Selva Nera Village", in quota proporzionale al numero degli appartamenti di ogni singolo fabbricato. "Edificio 1 - Edificio 2 - Edificio 3" [...]"

Si precisa che attualmente risultano realizzati gli Edifici 1 e 2.

La caratura millesimale del compendio risulta la seguente:

Tabella F - Cantina A7 37,07 millesimi; Tabella E - Posto auto 12 29,55 millesimi; Tabella C1 Ascensore - Appartamento A1 27,03 millesimi; Tabella B1 Scale - Appartamento A1 27,03 millesimi; - Tabella A1 proprietà generale scala A - Appartamento A1 54,09 millesimi; Tabella A proprietà generale - Appartamento A1 25,95 millesimi.

I costi riguardanti sia la tenuta in funzione che i consumi energetici della centrale termica, sono ripartiti tra tutte le unità immobiliari, secondo i consumi individuali, rilevati dagli appositi misuratori, tenendo anche in considerazione la ripartizione millesimale dei costi di cui alla Tabella D (Cfr. Regolamento di Condominio). I costi di manutenzione dell'impianto fotovoltaico situato sul piano di copertura del fabbricato sono ripartiti in base alla Tabella millesimale generale.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

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

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo quanto di rilevante rappresentato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo quanto di rilevante rappresentato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**



Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo quanto di rilevante rappresentato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

Il compendio pignorato è parte di un complesso edilizio edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona ZONA XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito attualmente da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compendio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. Alla luce di quanto è stato possibile desumere dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione acquisita e senza indagini di carattere invasivo/specialistico estese ai manufatti interessati ed alle parti condominiali è possibile rappresentare quanto segue: -l'Edificio n° 2 è suddiviso in due scale con ascensore; l'accesso da strada avviene a mezzo di un camminamento, in parte scoperto. All'autorimessa interrata vi si accede invece attraverso due rampe carrabili collocate in corrispondenza dei due lati corti dell'edificio. La struttura portante del fabbricato è in c.a., solai in latero cemento (con isolante termico) e sistema di tamponatura del tipo "ventilata" (pannello autoportante ad alta pressione con finitura esterna in laminato su supporto in fibra di vetro rinforzato - pannello termoisolante e camera d'aria - massa muraria costituita da blocchi in laterizio alveolare); il tetto dell'ultimo piano è del tipo a terrazza e sullo stesso sono collocati i sistemi fotovoltaici.

Per l'edificio, di recente realizzazione, esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente, ed allaccio in fogna. Il complesso risulta di buona qualità così come buono è lo stato di manutenzione generale.

L'appartamento pignorato, INTERNO 1 - piano terra, risulta dotato di infissi in PVC a taglio termico con vetro camera e vetri basso emissivi; le pareti risultano intonacate e tinteggiate mentre le pavimentazioni sono in gress con finitura "tipo legno". Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Per quanto è stato possibile accertare a vista e senza indagini di tipo invasivo e/o specialistico, gli impianti (elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv, ecc.) risultano tutti in buono stato di conservazione; nel merito si rappresenta che sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità allegata alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Si precisa inoltre che sono presenti: - un impianto di climatizzazione (a pavimento) e A.C. sanitaria servito da Centrale Termica condominiale (Pompa di Calore); - sistema di ventilazione meccanica controllata (prodotto: Deuclima-VMC 300V, Unità di ventilazione meccanica, deumidificazione e integrazione dell'aria per applicazioni interne da parete). L'edificio, così come già evidenziato, è dotato di impianto fotovoltaico posizionato in copertura. Si prega di prendere atto che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità di tali impianti.

In base all'Attestato di prestazione Energetica allegato al Titolo di provenienza l'edificio rientra nella Classe energetica A4; nel dettaglio sono stati indicati i seguenti servizi energetici: Climatizzazione invernale, Climatizzazione estiva, Produzione acqua calda sanitaria, Produzione da fonti rinnovabili, Ventilazione meccanica. Le fonti energetiche utilizzate sono l'energia elettrica da rete e il solare fotovoltaico.

Si evidenzia inoltre che per l'edificio è stato rilasciato il Certificato Energetico "CasaClima" (Classe A).

Della situazione rilevata se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

---

Rimandando per le informazioni di carattere generale a quanto già evidenziato per il bene n. 1, si rappresenta quanto segue:

- il posto auto in oggetto risulta ubicato al piano S1, all'interno dell'autorimessa condominiale;
- è accessibile sia dalla scala interna che da due rampe carrabili collocate in corrispondenza dei due lati corti dell'edificio.

- la pavimentazione è del tipo industriale in cemento (armata o debolmente armata)

- le pareti sono state realizzate in c.a. e dotate di aperture per l'aerazione del locale;

Si rappresenta che l'Amministratore di condominio non ha al momento fornito indicazioni circa la Certificazione Antincendio dell'autorimessa; eventuali aggiornamenti e/o documenti saranno evidenziati/allegati con il deposito della Perizia nel fascicolo della Procedura.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Rimandando per le informazioni di carattere generale a quanto già evidenziato per il bene n. 1, si rappresenta quanto segue:

- la cantina in oggetto risulta ubicata al piano S1 ed è accessibile a mezzo di scala interna e corridoio comune;

- la pavimentazione è del tipo industriale in cemento (armata o debolmente armata)

- le pareti sono state realizzate in blocchi di cls tinteggiati; la porta di accesso è in metallo.

- risulta presente l'impianto di illuminazione.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il sig.\*\*\* ha dichiarato in sede di sopralluogo di occupare il bene in oggetto senza Titolo (cfr. verbale allegato alla presente perizia).



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il sig.\*\*\* ha dichiarato in sede di sopralluogo di occupare il bene in oggetto senza Titolo (cfr. verbale allegato alla presente perizia).

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il sig.\*\*\* ha dichiarato in sede di sopralluogo di occupare il bene in oggetto senza Titolo (cfr. verbale allegato alla presente perizia).

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. TIRONE VALERIO	08/02/2019	49991	19543
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	13/02/2019	16933	11515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



Dalle certificazione notarile depositata dal creditore precedente si estrae quanto segue:

In origine il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte il compendio pignorato era intestato a: 1) relativamente al F. 109 part. 435 e 436 ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di compravendita per atto a rogito del notaio Cesare Marini del 29/03/1974 - trascritto il 19/04/1974 al n. 20932 di formalità; 2) relativamente al F. 109 part. 1349 (ex 121/p) a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà a lei pervenuto per effetto della morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto a Roma il \*\*\*\* (successione trascritta il 25/01/1960 al n. 3087 di formalità). Sussistono inoltre:- accettazione di eredità trascritta il 20/12/1957 al n. 49478 di formalità; - Atto di Divisione a rogito del Francesco Fenoaltea del 22/04/1960 - trascritto il 17/05/1960 al n. 19169 di formalità. Per effetto della morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (successione trascritta 17/12/1979 al n. 54050 di formalità) la quota pari ad 1/2 della piena proprietà del de cuius passa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/3 proprietà), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/3 proprietà) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/3 della proprietà). Sussiste accettazione di eredità trascritta il 29/05/1978 al n. 25196 di formalità.

In virtù di Atto a rogito del notaio Giuseppe Ottolenghi del 14/10/1982 - trascritto il 29/10/1982 al n. 49946 di formalità, i condividenti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* decidono di sciogliere la comunione dei beni e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene assegnata la piena proprietà degli immobili distinti in NCT al F. 109 part. 435 e 436.

In virtù di compravendita per atto a rogito del notaio Tirone Valerio del 03/04/2009 - trascritto il 30/04/2009 al n. 30840 di formalità l'immobile distinto al NCT al F. 109 part. 1349 passa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà.

In base alla nota di variazione del 03/02/2014 n. 72274.1/2014 Pratica n. RM 0072274 le part. 435 e 436 del F. 109 vengono fuse e soppresse dando origine, tra le altre, alle part. 1474 e 1476 dello stesso foglio.

In virtù di cessione di diritti reali a titolo gratuito (ridistribuzione di aree) per atto a rogito del notaio Tirone Valerio del 12/05/2015 rep. 44717- trascritto il 08/06/2015 ai nn. 41672 e 41673 di formalità gli immobili distinti al NCT F. 109 part. 1474 e 1476 passano da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 42,030/100 di piena proprietà e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 57,970/100 di piena proprietà.

In base alla nota di variazione del 14/07/2015 n. 493891.1/2015 Pratica RM0493891 la part. 1349 del foglio 109 viene frazionata e soppressa dando origine, tra le altre, alle part. 1491 e 1494 dello stesso foglio.

In virtù di permuta per atto a rogito del notaio Tirone Valerio del 22/07/2015 - trascritto il 30/07/2015 al n. 58708 di formalità la quota pari a 57,970/100 degli immobili distinti al NCT F. 109 part. 1474, 1494 e 1491 passa da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne diviene così piena proprietaria.

Successivamente dalle suddette particelle viene generata la particella 1507 ("Ente Urbano") sulla quale sono state, tra le altre, censite all'urbano le unità immobiliari pignorate, acquistate dal debitore esecutato con l'Atto del 2019 testé indicato.

Il compendio pignorato passa infine in titolarità al debitore esecutato con l'Atto di Compravendita del 2019 testé indicato.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. TIRONE VALERIO	08/02/2019	49991	19543
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	13/02/2019	16933	11515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. TIRONE VALERIO	08/02/2019	49991	19543
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	13/02/2019	16933	11515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 19/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 13/02/2019  
Reg. gen. 16956 - Reg. part. 2918  
Quota: 1/1 PROPRIETA  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 185.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA 1 il 01/09/2022  
Reg. gen. 116390 - Reg. part. 82329  
Quota: 1/1 PROPRIETA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 19/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 13/02/2019  
Reg. gen. 16956 - Reg. part. 2918  
Quota: 1/1 PROPRIETA  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 185.000,00

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA 1 il 01/09/2022  
Reg. gen. 116390 - Reg. part. 82329  
Quota: 1/1 PROPRIETA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 19/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 1 il 13/02/2019  
Reg. gen. 16956 - Reg. part. 2918  
Quota: 1/1 PROPRIETA  
Importo: € 370.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 185.000,00

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA 1 il 01/09/2022  
Reg. gen. 116390 - Reg. part. 82329  
Quota: 1/1 PROPRIETA



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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

Dalla visura effettuata sui portali istituzionali degli Enti interessati è emerso quanto segue:

- il compendio pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Citta della trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" (Piano Particolareggiato - Zomna "O" n. 10 "Palmarola - Selva Nera" - Comparto n° 4)

- Rete Ecologica: Nulla da segnalare

- Carta della qualità: nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Si rimanda nel merito alle norme tecniche dei suddetti strumenti.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

---

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura.

L'edificio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Roma, dei seguenti Titoli Edilizi:

- Permesso di Costruire n° 349 prot. 213397 del 30/12/2015 (istanza prot. 110048064 del 16/06/2011 - Nuovi Tipi prot. 188849 del 19/11/2015)

- Permesso di Costruire (voltura e scissione) n° 87 prot. 59751 del 03/04/2017 (istanza prot. 160034226 del 25/02/2016;



- S.C.I.A. prot. n. 108903 presentata in data 14 novembre 2017 al Municipio competente (variante in corso d'opera a permesso di costruire di cui all'art. 22 commi 2 e 2 - bis del DPR 380/2001 - Attività n. 35 e 36 Tabella A Sez. II del d.lgs n. 222/2016); nel merito il tecnico asseveratore indica che le opere in variante consistono in "[...] modifiche non essenziali quali modifica sistemi impiantistici, diversa distribuzione interna appartamenti[...]".

- S.C.I.A. prot. n. 17506 presentata in data 20 febbraio 2018 al Municipio competente (variante in corso d'opera a permesso di costruire di cui all'art. 22 commi 2 e 2 - bis del DPR 380/2001 - Attività n. 35 e 36 Tabella A Sez. II del d.lgs n. 222/2016); nel merito il tecnico asseveratore indica che le opere in variante consistono in "[...] modifiche non essenziali ovvero sostituzione della finitura superficiale in intonaco il luogo di pannelli relativamente ad alcune porzioni dei prospetti lunghi[...]".

I lavori sono iniziati nel mese di febbraio 2016 e terminati nel mese di febbraio 2018.

In data 8 marzo 2018 è stata depositata presso il Comune di Roma Segnalazione Certificata per l'Agibilità con prot. n. QI/2018/40509; l'Amministrazione con nota del 05/10/2018 prot. 162225 ha comunicato alla società costruttrice quanto segue "[...] Con riferimento alla richiesta di applicazione dell'istituto del "silenzio assenso" (art. 25 c.4 D.P.R. 380/2001) protocollo Dipartimento P.A.U. QI 70399 del 23/04/2018, si informa che il silenzio assenso non si applica alle S.C.I.A. per Agibilità, le quali acquisiscono valore di certificato al momento della presentazione al Protocollo del Dipartimento P.A.U., fatti salvi i successivi controlli in autotutela, da parte della Pubblica Amministrazione, inerenti la completezza documentale e la correttezza dei contenuti dichiarati[...]".

Nel merito si precisa che ad oggi non è stato possibile visionare presso il Municipio competente (causa inagibilità degli archivi), la documentazione completa relativa alle due SCIA testé indicate, compresi i grafici ante e post operam. Si prega pertanto di prendere atto che l'accertamento circa la legittimità urbanistica - edilizia è stato effettuato sulla scorta del progetto di cui al PdC 349/2015 e pertanto risulta necessariamente parziale, con la possibilità che le difformità di seguito evidenziate siano state già in parte regolarizzate.

Lo stato dei luoghi così come rilevato risulta sostanzialmente conforme al grafico di cui al PdC 349/2015 salvo quanto segue:

- lievi differenze circa la conformazione del terrazzo (superficie maggiore del 2% rispetto a quanto previsto in progetto) e dell'adiacente locale tecnico (minore superficie netta dovuta essenzialmente al diverso spessore/posizione delle murature che lo delimitano);
- posizionamento della porta di ingresso all'appartamento (leggermente spostata);
- realizzazione di due porte - finestre aventi minore larghezza e maggiore altezza (circa 15 cm); la terza ed ultima porta - finestra (presente nel soggiorno) risulta invece più alta di circa 15 cm. Tali difformità non incidono sui minimi di legge previsti per le superfici aeroilluminanti dei vari ambienti - minimo 1/8 della superficie.
- realizzazione di un controsoffitto per il passaggio dell'impianto di ventilazione meccanica che ha determinato per alcune porzioni perimetrali del soggiorno e della camera nonché per la zona dell'angolo cottura un'altezza netta (2,40 ml) inferiore ai minimi di legge (2,70). Opera da eliminare ovvero, qualora tecnicamente possibile, modificare in quanto a tipologia e/o configurazione/tracciato dell'impianto. Tra la documentazione reperita non risulta evidenza di deroghe relative alle altezze minime di cui al DM 5 luglio 1975.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, salvo che l'Amministrazione consideri non eliminabile, preventivamente o contestualmente, il controsoffitto non a norma (e negando quindi la sanatoria "condizionata" all'esecuzione di tale opera minore), dovrà essere presentata presso il Municipio competente un PdC in "sanatoria" - art.36 DPR 380/2001 (o SCIA in "sanatoria" - art. 37 del DPR - qualora ritenuto conferente dall'Amministrazione alla luce dell'entità delle difformità); in caso contrario si dovrà procedere al ripristino delle opere così come previste in progetto salvo quelle in difformità che vengano considerate dall'Amministrazione, in sede di istruttoria, quali tolleranze costruttive ai sensi art. 34 bis del DPR 380/2001 (porta di ingresso e conformazione finestre- Cfr. con quanto riportato di seguito). La verifica della doppia



conformità dell'intervento (alla data di realizzazione delle opere e alla data della domanda di regolarizzazione) dovrà essere attestata con riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie tutte. Nel merito si prega di prendere atto che in questa sede non è stata effettuata nessuna indagine/verifica invasiva o di tipo specialistico sulle strutture e sugli impianti. Per questi ultimi sono state rilasciate dalle ditte realizzatrici le relative certificazioni di conformità. Per quanto riguarda le opere strutturali si evidenzia quanto segue: è stato rilasciato da tecnico competente in materia il Certificato di Collaudo, rinvenuto nel fascicolo di cui alla SCIA per l'Agibilità; - il tecnico asseveratore delle due SCIA testé indicate ha dichiarato relativamente alle opere da realizzare che le stesse, dal punto di vista strutturale, costituiscono "[...] variante non sostanziale riguardante parti strutturali relativa ad un progetto esecutivo delle strutture precedentemente presentato con prot. 2015 - 0000659626 in data 30/11/2015[...]".

Si precisa inoltre che sull'ammissibilità della "sanatoria strutturale" (Cfr. modifica al terrazzo) ci sono orientamenti giurisprudenziali contrastanti; nelle sentenze più recenti (TAR Lazio, Latina, Sez. I, 13.10.2020, n. 376 nonché TAR Campania, Napoli, Sez. VIII, 1.3.2021, n. 1347 e Cassazione Penale 20.1.2023, n. 2357) sembra prevalere un orientamento negativo (ovvero di inammissibilità). Anche in tale ipotesi più negativa l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino della situazione legittima denunciando quindi (a mezzo delle relative istanze/pratiche) agli Enti competenti la realizzazione delle suddette opere in difformità.

Con riferimento alla possibilità di inquadrare le minime difformità riscontrate circa la modifica dei prospetti e la diversa distribuzione interna (leggero spostamento della porta di ingresso) nell'ambito delle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, si rappresenta quanto segue:

- le modifiche interne, qualora accertato siano riconducibili all'intervento originario, possono essere considerate quali tolleranze esecutive;
- con parere del 11/12/2020 (Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica) l'Amministrazione ha avuto modo di precisare che "[...] la disposizione introdotta dal citato comma 2 nella legislazione nazionale presenta analogie con quelle già contenute in alcune leggi regionali come il comma 1-bis dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 dell'Emilia Romagna, cui si può fare riferimento in termini esemplificativi e non esaustivi, tale da rendere più agevole la comprensione del nuovo dettato normativo[...]";
- con la circolare PG 2018 0410371 del 05/06/2018 la Regione Emilia Romagna ha avuto modo di precisare che tra la tolleranze di cantiere (comma 1 bis) possono considerarsi anche "[...] le modifiche di singoli elementi di facciata (per esempio modifiche delle finestre) prive di caratteri di sistematicità [...]".

Nel merito, per il caso in esame, si rimanda comunque alle valutazioni dell'Amministrazione in sede di istruttoria.

Per quanto rappresentato e tenuto conto del mancato reperimento della documentazione relativa alle n° 2 SCIA in variante testé indicate, della necessaria condivisione con gli Uffici competenti della pratica di regolarizzazione e dell'incertezza circa il buon esito di quest'ultima, si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 14%: tale decurtazione tiene conto cautelativamente dell'ipotesi più onerosa di ripristino alla situazione legittima e ricomprende le opere necessarie, le connesse pratiche tecnico - amministrative e le relative spese tecniche. In tale importo possono considerarsi assorbite anche le spese relative alla regolarizzazione catastale indicate nel capitolo dedicato.

Si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- presso gli Uffici del Municipio competente non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti il compendio pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.
- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per il quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture ne al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.



Si rappresenta che sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti allegate alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità. In base all'Attestato di prestazione Energetica allegato al Titolo di provenienza l'edificio rientra nella Classe energetica A4.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

---

In merito ai Titoli edilizi, alle considerazioni ed alle specifiche di carattere generale si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n. 1.

Con riferimento al posto auto pignorato si evidenzia che lo stesso, così come rilevato, risulta sostanzialmente conforme al grafico di cui al PdC 349/2015.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

---

In merito ai Titoli edilizi, alle considerazioni ed alle specifiche di carattere generale si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n. 1.

Con riferimento alla cantina pignorato si evidenzia che la stessa, così come rilevata, risulta sostanzialmente conforme al grafico di cui al PdC 349/2015.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto è stato possibile desumere dalla documentazione fornita dall'Amministratore in carica:

- le spese condominiali ordinarie annue sono pari a circa 1.000,00 euro
- la situazione debitoria riferita alle ultime due gestioni è pari a circa 1.150,00 euro

Cautelativamente viene detratto dalla stima un importo pari a 1.200,00 euro quali debiti condominiali.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 12, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANDREA ARDITI N. 50, SCALA A, INTERNO 7, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima(art.568 c.p.c.):

- riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

Fascia/zona: Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA)

Abitazioni civili

Valore di mercato minimo 1.900,00

Valore di mercato massimo 2.700,00

VALORE MEDIO:(1.900,00 + 2.700,00)/2 = 2.300,00

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a 2.300,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" di superficie, all'esposizione, al livello di piano, alle caratteristiche costruttive ed alla dotazione impiantistica, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 2.700,00 euro al mq.

Il suddetto valore al mq, risulta coerente con recenti compravendite che hanno interessato immobili simili ubicati nello stesso complesso edilizio.

Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T  
Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in via Andrea Arditi 50 - Scala A - Int. 1 - Piano Terra - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1



piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il comedio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta così composto: soggiorno con a.c., camera, bagno, terrazzo e corte/giardino. La superficie commerciale è pari a circa 63 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1507, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 170.000,00

Valore arrotondato al lordo dei successivi adeguamenti.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1  
Il bene pignorato è costituito da un posto auto ubicato in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 12 - Piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il comedio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale, è accessibile dalla scala interna e servito da due rampe carrabili collocate in corrispondenza dei due lati corti dell'edificio. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 7 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1507, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 18.000,00  
Valore arrotondato al lordo dei successivi adeguamenti.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1  
Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 7 - Piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il comedio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. La cantina è accessibile dalla scala ("A") interna a mezzo di corridoio comune. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1507, Sub. 89, Zc. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.000,00  
Valore arrotondato al lordo dei successivi adeguamenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T	63,34 mq	2.700,00 €/mq	€ 171.018,00	100,00%	€ 170.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1	6,67 mq	2.700,00 €/mq	€ 18.009,00	100,00%	€ 18.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Cantina Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1	1,20 mq	2.700,00 €/mq	€ 3.240,00	100,00%	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 191.000,00

Valore di stima: € 191.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduz. di cui alla situazione urbanistica e/o catastale	14,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	1200,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	0,00	€
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%

**Valore finale di stima: € 155.000,00**

Valore arrotondato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura) ed i documenti richiamati sono parte integrante e



sostanziale della Relazione.

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

Roma, li 15/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Zaccardini Maurizio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI\_IPOTECARIE\_E\_ATTI\_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC\_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI\_INVIO\_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T  
Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 1 - Piano Terra - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compendio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta così composto: soggiorno con a.c., camera, bagno, terrazzo e corte/giardino. La superficie commerciale è pari a circa 63 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1507, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sui portali istituzionali degli Enti interessati è emerso quanto segue: - il compendio pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città della trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" (Piano Particolareggiato - Zona "O" n. 10 "Palmarola - Selva Nera" - Comparto n° 4) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Si rimanda nel merito alle norme tecniche dei suddetti strumenti.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1  
Il bene pignorato è costituito da un posto auto ubicato in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 12 - Piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compendio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale, è accessibile dalla scala interna e servito da due rampe carrabili collocate in corrispondenza dei due lati corti dell'edificio. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 7 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1507, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1  
Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 7 - Piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il



complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compendio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. La cantina è accessibile dalla scala ("A") interna a mezzo di corridoio comune. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1507, Sub. 89, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

**Prezzo base d'asta: € 155.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 907/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1507, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	63,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione risulta buono. L'edificio di cui è parte il compendio pignorato è di recente realizzazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 1 - Piano Terra - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compendio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta così composto: soggiorno con a.c., camera, bagno, terrazzo e corte/giardino. La superficie commerciale è pari a circa 63 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 12, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1507, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	6,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato è costituito da un posto auto ubicato in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 12 - Piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compendio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale, è accessibile dalla scala interna e servito da due rampe carrabili collocate in corrispondenza dei due lati corti dell'edificio. La		



	superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 7 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

<b>Bene N° 3 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA ANDREA ARDITI n. 50, scala A, interno 7, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1507, Sub. 89, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Andrea Arditì 50 - Scala A - Int. 7 - Piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio (denominato "Selva Nera Village") edificato tra il 2016 ed il 2018 nella Zona XLVIII "CASALOTTI" (Municipio XIV); trattasi in particolare di un intervento edilizio interno al Comparto Edificatorio n° 4 di Piano Particolareggiato di Zona "O" n° 10 "Palmarola - Selva Nera". Il complesso in oggetto, a destinazione residenziale e servito da viabilità interna, è costituito da n° 2 edifici caratterizzati da 4 piani fuori terra (di cui uno destinato a locali tecnici) ed 1 piano interrato destinato ad autorimessa, cantine e vani comuni. Il compeio pignorato è ubicato nell'edificio n° 2. L'intorno urbano risulta scarsamente dotato di servizi primari e secondari; insufficienti i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. La cantina è accessibile dalla scala ("A") interna a mezzo di corridoio comune. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

