
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra	9
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1.....	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	13
Dati Catastali	14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1.....	14
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2.....	16

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	22
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	23
Titolarità	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	24

Confini	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	24
Consistenza.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	26
Dati Catastali	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	28
Precisazioni.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	29
Patti.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	29
Stato conservativo	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	30
Parti Comuni.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	30

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	31
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	34
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	35
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra.....	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1.....	37
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	42
Riserve e particolarità da segnalare	47
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2020 del R.G.E.....	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 114.000,00	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 193.300,00	51

INCARICO

In data 04/11/2020, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. 347 8457680, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2020 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 GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Proprietà superficiaria di appartamento, sito al secondo piano della palazzina D di via Generale Mario Pezzi n.89, zona Magliana Vecchia, Municipio XI

L'appartamento si compone di piccolo ingresso sul soggiorno pranzo, cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni e due balconi

Annessa cantina contraddistinta con il n.10, situata al piano seminterrato dello stabile

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Proprietà superficiaria di posto auto coperto, sito al primo piano seminterrato della palazzina D di via Generale Mario Pezzi n.89, zona Magliana Vecchia, Municipio XI

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Proprietà superficiaria di appartamento, sito al piano terra della palazzina B di via Generale Mario Pezzi n.60, zona Magliana Vecchia, Municipio XI
L'appartamento si compone di piccolo ingresso sul soggiorno pranzo, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio all'esterno, corte ad uso esclusivo
Annessa cantina contraddistinta con il n.2, situata al piano seminterrato dello stabile

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Proprietà superficiaria di posto auto coperto, sito al primo piano seminterrato della palazzina B di via Generale Mario Pezzi n.60, con accesso carrabile da via Maurizio Pagliano n.22; zona Magliana Vecchia, Municipio XI

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

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

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

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

L'appartamento confina a Nord ed a Ovest con affacci su strada e ad Est e a Sud con appartamenti diversa proprietà.

La cantina confina con le cantine n.9 e n.11 ed il corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Il posto auto confina a Nord e a Est con rampa di accesso; a Sud con area di manovra; ad Ovest con posto auto n.11

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,90 mq	87,00 mq	1,00	73,90 mq	2,70 m	2
Balconi	14,20 mq	14,20 mq	0,60	4,26 mq	2,70 m	2
Cantina	6,00 mq	6,00 mq	0,60	3,60 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie complessiva convenzionale del bene è stata calcolata tenendo conto delle percentuali indicate nella convenzione del 2001 (All. 3) secondo le direttive del D.M. 05/08/1994:
100% superficie residenziale netta + 60% superficie netta delle pertinenze

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	20,00 mq	21,00 mq	1,00	20,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie complessiva convenzionale del bene è stata calcolata tenendo conto delle percentuali indicate nella convenzione del 2001 (All. 3) secondo le direttive del D.M. 05/08/1994, relative alla superficie netta

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1987 al 23/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10 70 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,38
Dal 23/04/2001 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 48 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,16
Dal 15/04/2004 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 24 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,44
Dal 15/04/2004 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 914 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 12 24
Dal 14/11/2005 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 24 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,44
Dal 14/11/2005 al 19/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 48 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,16
Dal 19/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 872, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-S1
Dal 19/11/2015 al 01/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 872, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1987 al 23/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10 70 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,38
Dal 23/04/2001 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 48 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,16
Dal 15/04/2004 al 15/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 24 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,44
Dal 15/04/2004 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 914 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 12 24
Dal 14/11/2005 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 24 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,44
Dal 14/11/2005 al 19/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 872 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 04 48 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,16
Dal 19/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 872, Sub. 536, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 20 mq Superficie catastale 21 mq mq Rendita € 69,21 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 872, Sub. 536, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 20 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 69,21 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	755	872	510	6	A2	5	5,5 vani	92 mq	766,94 €	2-S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	755	872	536	6	C6	11	20 mq	21 mq	69,21 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Non si è venuto a conoscenza di patti in essere

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Non si è venuto a conoscenza di patti in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

L'appartamento e la cantina si presentano in buono stato conservativo (All. 5a-b-c)

Si segnalano tracce di umidità in corrispondenza della doccia nel bagno cieco.

Si precisa che per motivi di privacy degli occupanti dell'appartamento, la sottoscritta non è stata messa nelle condizioni di fare adeguato rilievo fotografico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo (All. 5c)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Relativamente alle parti comuni, vedasi art. 3 del regolamento di condominio (All. 10a)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Relativamente alle parti comuni, vedasi art. 3 del regolamento di condominio (All. 10a)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Non sono state rinvenute servitù nè presenza di censo e usi civici gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Non sono state rinvenute servitù nè presenza di censo e usi civici gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

L'edificio è realizzato con struttura di cemento armato e copertura piana

Le facciate sono in mattoncini facciavista con ricorsi verticali in intonaco grigio

L'interno dell'appartamento è pavimentato con ceramica cm30x30

Gli infissi esterni sono in douglas con vetro camera e protetti da grate di sicurezza

Gli infissi interni sono in legno tamburato

Bagni e cucina sono rivestiti in ceramiche cm20x20

Sono presenti impianto elettrico e idrico

La caldaia è privata, l'alimentazione per l'acqua calda sanitaria proviene da pannelli solari dedicati, situati sulla copertura dello stabile

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Pavimento autorimessa in battuto di cemento liscio

Pareti intonaco bianco

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato il 28/10/2021 l'appartamento e la cantina risultavano occupati senza titolo dal sig **** Omissis **** e le sue due figlie, di cui una minorenn

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato il 28/10/2021 il posto auto risultava occupato senza titolo dal sig **** Omissis **** e le sue due figlie, di cui una minorenn

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1975 al 16/07/2001	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIO MAJO	27/12/1975	2105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/07/2001 al 19/06/2008	**** Omissis ****	CONVENZIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRASATTI UNGARI G.	16/07/2001			303132	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2008 al	**** Omissis ****			ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO	

01/12/2020		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1975 al 16/07/2001	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIO MAJO	27/12/1975	2105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2001 al 19/06/2008	**** Omissis ****	CONVENZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRASATTI UNGARI G.	16/07/2001	303132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2008 al 01/12/2020		**** Omissis ****			
		ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma il 22/01/2020
Reg. gen. 6406 - Reg. part. 4750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**
Iscritto a roma il 05/07/2010
Reg. gen. 82724 - Reg. part. 15669
Quota: 8005,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in:

- cancellazione della ipoteca legale: imposta ipotecaria pari al 0,5% ipoteca + €59,00 imposta di bollo + €35,00
tassa ipotecaria
- cancellazione del pignoramento: imposta ipotecaria €200,00 + €59,00 imposta di bollo + €35,00
tassa ipotecaria

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma il 22/01/2020
Reg. gen. 6406 - Reg. part. 4750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**
Iscritto a roma il 05/07/2010
Reg. gen. 82724 - Reg. part. 15669
Quota: 8005,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in:

- cancellazione della ipoteca legale: imposta ipotecaria pari al 0,5% ipoteca + €59,00 imposta di bollo + €35,00
tassa ipotecaria
- cancellazione del pignoramento: imposta ipotecaria €200,00 + €59,00 imposta di bollo + €35,00
tassa ipotecaria

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con delibera n.18 del 12/02/08, e il Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19 e 20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006, individuano l'immobile in oggetto nella tavola 16 - Sistemi e Regole 1:10.000 - nell'ambito del sistema insediativo "Città Della Trasformazione" - Tessuto "ambiti a pianificazione particolareggiata definita".

Inoltre il bene ricade nel Piano di Zona edilizia economica e popolare II P.E.E.P. ex legge 167/1962 "Muratella B38"

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con delibera n.18 del 12/02/08, e il Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19 e 20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006, individuano l'immobile in oggetto nella tavola 16 - Sistemi e Regole 1:10.000 - nell'ambito del sistema insediativo "Città Della Trasformazione" - Tessuto "ambiti a pianificazione particolareggiata definita".

Inoltre il bene ricade nel Piano di Zona edilizia economica e popolare II P.E.E.P. ex legge 167/1962 "Muratella B38"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

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

L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 1145/C dell' 08/11/2000

Si rileva la demolizione di una piccola porzione del muro esistente tra il soggiorno e la cucina, realizzata in proprio dal **** Omissis ****

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

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

L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 1145/C dell' 08/11/2000

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 796,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.911,28

Si precisa che nel calcolo delle spese per l'anno in corso, si è tenuto conto di quanto dovuto al condominio da parte della **** Omissis **** e del **** Omissis ****, per appartamento + cantina + posto auto

A carico degli immobili oggetto della presente relazione di stima, lotto 1, risulta pendente un debito totale nei confronti del condominio di €7.097,22 (All. 12a)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, EDIFICIO D, INTERNO 10, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 796,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.911,28

Si precisa che nel calcolo delle spese per l'anno in corso, si è tenuto conto di quanto dovuto al condominio da parte della **** Omissis **** e del **** Omissis ****, per appartamento + cantina + posto auto
A carico degli immobili oggetto della presente relazione di stima, lotto 1, risulta pendente un debito totale nei confronti del condominio di €7.097,22 (All. 12a)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

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

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

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento confina a Nord con vano scala e altro appartamento; ad Ovest e a Sud con strada; ad Est con altro appartamento.

La cantina confina con la cantina n.3, il posto auto n.5 e corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Il posto auto confina a Nord con area manovra; a Est con rampa di accesso; a Sud con posto auto n.1; ad Ovest con posto auto n.3

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	82,00 mq	1,00	68,00 mq	2,70 m	Terra
Cortile	135,00 mq	135,00 mq	0,60	81,00 mq	2,70 m	terra
Cantina	6,00 mq	6,00 mq	0,60	3,60 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				152,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie complessiva convenzionale del bene è stata calcolata tenendo conto delle percentuali indicate nella convenzione del 2001 (All. 3) secondo le direttive del D.M. 05/08/1994:
100% superficie residenziale netta + 60% superficie netta delle pertinenze

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1979 al 22/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 20 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 4 71 32 Reddito dominicale € 149,27 Reddito agrario € 72,99
Dal 22/05/1987 al 05/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 20 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3 11 10 Reddito dominicale € 98,53 Reddito agrario € 47,15
Dal 05/12/2000 al 05/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 20 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3 06 55 Reddito dominicale € 97,09

		Reddito agrario € 47,47
Dal 05/12/2000 al 06/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 20 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3 02 00 Reddito dominicale € 95,65 Reddito agrario € 46,77
Dal 06/12/2000 al 23/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 829 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 33 35 Reddito dominicale € 73,90 Reddito agrario € 36,14
Dal 23/04/2001 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 851 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 25 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 3,98
Dal 18/05/2006 al 08/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 937 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 13 25 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/04/2008 al 29/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 937, Sub. 502 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 836,66 Piano T-S1
Dal 29/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 937, Sub. 502 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 976,10 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 937, Sub. 502 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 976,10 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1979 al 22/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 20 Qualità Prato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 4 71 32 Reddito dominicale € 149,27 Reddito agrario € 72,99
Dal 22/05/1987 al 05/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 20 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3 11 10 Reddito dominicale € 98,53 Reddito agrario € 47,15
Dal 05/12/2000 al 05/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 20 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3 06 55 Reddito dominicale € 97,09 Reddito agrario € 47,47
Dal 05/12/2000 al 06/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 20 Qualità Prato Superficie (ha are ca) 3 02 00 Reddito dominicale € 73,90 Reddito agrario € 36,14
Dal 06/12/2000 al 23/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 829 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 33 35 Reddito dominicale € 73,90 Reddito agrario € 36,14
Dal 23/04/2001 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 851 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 25 Reddito dominicale € 4,20 Reddito agrario € 3,98
Dal 18/05/2006 al 08/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 755, Part. 937 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 13 25 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/04/2008 al 29/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 937, Sub. 526, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 58,82 Piano S1
Dal 29/11/2008 al 08/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 937, Sub. 526 Categoria C6 Cl.10, Cons. 17mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 50,04 Piano S1
Dal 08/10/2009 al 22/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 937, Sub. 526 Categoria C6 Cl.12, Cons. 17mq Rendita € 68,48

		Piano S1
Dal 22/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 937, Sub. 526 Categoria C6 Cl.12, Cons. 17mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 68,48 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 937, Sub. 526, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 17mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 68,48 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	755	937	502		A2	6	6 vani	93 mq	976,1 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala la presenza di un cancello per passaggio pedonale sul lato Sud della corte esclusiva

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	755	937	526	6	C6	12	17mq	17 mq	68,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che nella scheda catastale, l'immobile è erroneamente registrato al civico 60 di via Generale Mario Pezzi

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non si è venuto a conoscenza di patti in essere

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Non si è venuto a conoscenza di patti in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento si presenta in discreto stato conservativo (All. 5d-e-f)

Si segnalano tracce di umidità di risalita sulle tamponature esterne dell'edificio.

Alla data del sopralluogo, eseguito dalla sottoscritta il 06/09/2021, erano in corso opere di consolidamento del muretto di recinzione della corte esclusiva.

Si precisa che per motivi di privacy degli occupanti dell'appartamento, la sottoscritta non è stata messa nelle condizioni di fare adeguato rilievo fotografico, nè di visionare la cantina.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo (All. 5f)

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Relativamente alle parti comuni, vedasi art. 3 del regolamento di condominio (All. 10b)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Relativamente alle parti comuni, vedasi art. 3 del regolamento di condominio (All. 10b)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non sono state rinvenute servitù nè presenza di censo e usi civici gravanti sul bene pignorato

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Non sono state rinvenute servitù nè presenza di censo e usi civici gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'edificio è realizzato con struttura di cemento armato e copertura piana

Le facciate sono in mattoncini facciavista con ricorsi verticali in intonaco grigio

L'interno dell'appartamento è pavimentato con ceramica cm30x30

Gli infissi esterni sono in douglas con vetro camera e protetti da grate di sicurezza

Gli infissi interni sono in legno tamburato

Bagni e cucina sono rivestiti in ceramiche cm20x20

Sono presenti impianto elettrico e idrico

La caldaia è privata, l'alimentazione per l'acqua calda sanitaria proviene da pannelli solari dedicati, situati sulla copertura dello stabile

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Pavimento autorimessa in battuto di cemento liscio

Pareti intonaco bianco

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato il 06/09/2021 l'appartamento e la cantina risultavano occupati senza titolo dalla signora **** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato il 06/09/2021 il posto auto risultava occupato senza titolo dalla signora **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1975 al 16/07/2001	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIO MAJO	27/12/1975	2105	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2001 al 08/04/2008	**** Omissis ****	CONVENZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRASATTI UNGARI G.	16/07/2001	303132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2008 al 01/12/2020	**** Omissis ****	ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 27/12/1975 al 16/07/2001	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIO MAJO	27/12/1975	2105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2001 al 08/04/2008	**** Omissis ****	CONVENZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRASATTI UNGARI G.	16/07/2001	303132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2008 al 01/12/2020	**** Omissis ****	ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma il 22/01/2020
Reg. gen. 6406 - Reg. part. 4750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**
Iscritto a roma il 05/07/2010
Reg. gen. 82724 - Reg. part. 15669
Quota: 8005,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in:

- cancellazione della ipoteca legale: imposta ipotecaria pari al 0,5% ipoteca + €59,00 imposta di bollo + €35,00
tassa ipotecaria
- cancellazione del pignoramento: imposta ipotecaria €200,00 + €59,00 imposta di bollo + €35,00
tassa ipotecaria

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma il 22/01/2020
Reg. gen. 6406 - Reg. part. 4750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**
Iscritto a roma il 05/07/2010
Reg. gen. 82724 - Reg. part. 15669
Quota: 8005,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in:

- cancellazione della ipoteca legale: imposta ipotecaria pari al 0,5% ipoteca + €59,00 imposta di bollo + €35,00
tassa ipotecaria
- cancellazione del pignoramento: imposta ipotecaria €200,00 + €59,00 imposta di bollo + €35,00
tassa ipotecaria

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con delibera n.18 del 12/02/08, e il Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19 e 20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006, individuano l'immobile in oggetto nella tavola 16 - Sistemi e Regole 1:10.000 - nell'ambito del sistema insediativo "Città Della Trasformazione" - Tessuto "ambiti a pianificazione particolareggiata definita".

Inoltre il bene ricade nel Piano di Zona edilizia economica e popolare II P.E.E.P. ex legge 167/1962 "Muratella B38"

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con delibera n.18 del 12/02/08, e il Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19 e 20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006, individuano l'immobile in oggetto nella tavola 16 - Sistemi e Regole 1:10.000 - nell'ambito del sistema insediativo "Città Della Trasformazione" - Tessuto "ambiti a pianificazione particolareggiata definita".

Inoltre il bene ricade nel Piano di Zona edilizia economica e popolare II P.E.E.P. ex legge 167/1962 "Muratella B38"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 1181/C dell' 10/11/2000 e successiva DIA 3227 del 03/07/2007

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

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

L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 1181/C dell' 10/11/2000 e successiva DIA 3227 del 03/07/2007

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

A carico degli immobili oggetto della presente relazione di stima, lotto 2, risulta pendente un debito totale nei confronti del condominio di €3.411,79 (All. 12b)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, EDIFICIO D, INTERNO 2, PIANO S1

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

A carico degli immobili oggetto della presente relazione di stima, lotto 2, risulta pendente un debito totale nei confronti del condominio di €3.411,79 (All. 12b)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2
Proprietà superficaria di appartamento, sito al secondo piano della palazzina D di via Generale Mario Pezzi n.89, zona Magliana Vecchia, Municipio XI L'appartamento si compone di piccolo ingresso sul soggiorno pranzo, cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni e due balconi Annessa cantina contraddistinta con il n.10, situata al piano seminterrato dello stabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 872, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.000,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficaria, come di seguito descritto.

La società *** ha usufruito di un finanziamento pubblico ai sensi dell'art. 9 Legge 493/1993, finalizzato alla attuazione dei programmi per la costruzione di alloggi, da assegnare in locazione per un periodo non inferiore a 8 anni.

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma rep 30313/14865, in data 16/07/2001 (All. 3) la società *** stipulato con il Comune di Roma la prevista convenzione, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, per la concessione del diritto di superficie su aree in Comune di Roma, comprese nel piano di zona "Muratella B38", ai fini della realizzazione degli alloggi.

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 20 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (15/07/2100).

In forza della LR n.21/2009, la Regione Lazio con delibera 929/2009 ha autorizzato la soc ***

(concessionaria del diritto di superficie sul piano di zona Muratella B38) alla trasformazione della locazione a termine in proprietà superficaria degli alloggi realizzati dalla stessa (determinazione regionale n.B1533 del 23/03/2010).

Il Comune di Roma, con atto a rogito del notaio Bruno Cesarini rep 131851/8641 del 22/10/82010, ha quindi stipulato una convenzione integrativa con la *** autorizzando la trasformazione in proprietà superficaria degli alloggi realizzati (All. 4).

Nella convenzione del 2001 è stato stabilito il prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq 438,99 (delibera consiglio comunale n. 4235 del 01/10/1982), da aggiornare con indice ISTAT relativamente al costo di costruzione nella provincia di Roma e soggetto a deprezzamento in base all'età dell'edificio:

da 0 a 5 anni = 0%

da 5 a 10 anni = 5%

da 10 a 20 anni = 10%

da 20 a 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%

Con la recente Determinazione Dirigenziale n.440/2019 il Comune di Roma ha definito i criteri di calcolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi, da costruire nell'ambito di convenzioni edilizie stipulate con il Comune (All. 9a), determinando il valore del costo di costruzione, per edilizia agevolata in diritto di superficie, pari ad €1320,93.

Sulla base dei dati riportati nella convenzione edilizia e sulla base delle tabelle millesimali condominiali (All. 11a), la sottoscritta ha eseguito la simulazione di calcolo, relativa al costo della trasformazione in diritto di proprietà ed al costo di affrancazione dei vincoli, usufruendo del calcolatore automatico disponibile sul sito del Comune di Roma (All. 9c), ottenendo rispettivamente il valore di €6.010,28 e di €3.628,71 (per l'insieme dei beni LOTTO 1 della presente relazione di stima)

Si precisa che tale calcolo ha valore meramente presuntivo.

Il Comune di Roma, con determina n.1365/2021 (All. 9b), ha inoltre stabilito "che il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati; tutte tali peculiarità costituiranno immediato adeguamento anche del "foglio di calcolo"/simulatore presente ed attivo sul sito internet istituzionale".

Si precisa che tale aggiornamento del foglio di calcolo comunale NON risulta essere stato effettuato dal Comune (All. 9c)

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficaria degli immobili LOTTO 1, detraendo dal più probabile valore di mercato della piena proprietà i costi prevedibili massimi di trasformazione e affrancazione, valutati pari a tot €10.000 (Determina Comunale n.1365/2021 - unità abitative fino a mq125,00).

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 13)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2021 (ultimo

pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)

Codice di zona: E98

Microzona: 134

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

I valori commerciali riportati per abitazioni di tipo economico in condizioni normali variano tra 1.650,00 e 2.450,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore minimo dichiarato dall'OMI pari a 1.650,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 14a)

Sulla base della consultazione dei valori immobiliari dichiarati (ricerca della Agenzia delle Entrate) e dei valori immobiliari riferiti alle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo minimo di acquisto al metro quadro pari a 1.250,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 15)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2021, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni seconda fascia, situati nella zona Z40 - MAGLIANA VECCHIA, un valore pari a 1.700,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

€/mq $1.650,00 + 1.250,00 + 1.700,00 / 3 = 1.530,00$

Tenuto conto di non superare il prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune di Roma, per immobili realizzati in convenzione e con agevolazioni pubbliche (All. 9a), la sottoscritta ha applicato una riduzione del 15% al valore sopra indicato, ottenendo il valore di mercato unitario pari ad €/1.300,00

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €106.000,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

vedasi calcolo valore commerciale del lotto 1 decurtato di €5.000,00 (costo massimo trasformazione) e decurtato di €5.000,00 (costo massimo affrancazione)

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1
Proprietà superficaria di posto auto coperto, sito al primo piano seminterrato della palazzina D di via Generale Mario Pezzi n.89, zona Magliana Vecchia, Municipio XI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 872, Sub. 536, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto.

La società *** usufruito di un finanziamento pubblico ai sensi dell'art. 9 Legge 493/1993, finalizzato alla attuazione dei programmi per la costruzione di alloggi, da assegnare in locazione per un periodo non inferiore a 8 anni.

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma rep 30313/14865, in data 16/07/2001 (All. 3) la società *** ha stipulato con il Comune di Roma la prevista convenzione, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, per la concessione del diritto di superficie su aree in Comune di Roma, comprese nel piano di zona "Muratella B38", ai fini della realizzazione degli alloggi.

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 20 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (15/07/2100).

In forza della LR n.21/2009, la Regione Lazio con delibera 929/2009 ha autorizzato la soc *** (concessionaria del diritto di superficie sul piano di zona Muratella B38) alla trasformazione della locazione a termine in proprietà superficiaria degli alloggi realizzati dalla stessa (determinazione regionale n.B1533 del 23/03/2010).

Il Comune di Roma, con atto a rogito del notaio Bruno Cesarini rep 131851/8641 del 22/10/82010, ha quindi stipulato una convenzione integrativa con la *** , autorizzando la trasformazione in proprietà superficiaria degli alloggi realizzati (All. 4).

Nella convenzione del 2001 è stato stabilito il prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq 438,99 (delibera consiglio comunale n. 4235 del 01/10/1982), da aggiornare con indice ISTAT relativamente al costo di costruzione nella provincia di Roma e soggetto a deprezzamento in base all'età dell'edificio:

da 0 a 5 anni = 0%

da 5 a 10 anni = 5%

da 10 a 20 anni = 10%

da 20 a 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%

Con la recente Determinazione Dirigenziale n.440/2019 il Comune di Roma ha definito i criteri di calcolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi, da costruire nell'ambito di convenzioni edilizie stipulate con il Comune (All. 9a), determinando il valore del costo di costruzione, per edilizia agevolata in diritto di superficie, pari ad €1320,93.

Sulla base dei dati riportati nella convenzione edilizia e sulla base delle tabelle millesimali condominiali (All. 11a), la sottoscritta ha eseguito la simulazione di calcolo, relativa al costo della trasformazione in diritto di proprietà ed al costo di affrancazione dei vincoli, usufruendo del calcolatore automatico disponibile sul sito del Comune di Roma (All. 9c), ottenendo rispettivamente il valore di €6.010,28 e di €3.628,71 (per l'insieme dei beni LOTTO 1 della presente relazione di stima)

Si precisa che tale calcolo ha valore meramente presuntivo.

Il Comune di Roma, con determina n.1365/2021 (All. 9b), ha inoltre stabilito "che il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125

metri quadrati; tutte tali peculiarità costituiranno immediato adeguamento anche del "foglio di calcolo"/simulatore presente ed attivo sul sito internet istituzionale".

Si precisa che tale aggiornamento del foglio di calcolo comunale NON risulta essere stato effettuato dal Comune (All. 9c)

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficaria degli immobili LOTTO 1, detraendo dal più probabile valore di mercato della piena proprietà i costi prevedibili massimi di trasformazione e affrancazione, valutati pari a tot €10.000 (Determina Comunale n.1365/2021 - unità abitative fino a mq125,00).

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 15)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2021, la scrivente ha rilevato per beni del tipo box e posti auto, situati nella zona Z40 - MAGLIANA VECCHIA, un valore pari a 900,00€/mq.

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €18.000,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Vedasi calcolo valore commerciale del lotto 1 decurtato di €5.000,00 (costo massimo trasformazione) e decurtato di €5.000,00 (costo massimo affrancazione)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2	81,76 mq	1.300,00 €/mq	€ 106.288,00	100,00%	€ 106.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1	20,00 mq	900,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 124.000,00

Valore di stima: € 124.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10000,00	€

Valore finale di stima: € 114.000,00

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato diminuito di €10.000,00 relativi ai presumibili costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la affrancazione dai vincoli (vedasi capitolo "stima").

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra
Proprietà superficaria di appartamento, sito al piano terra della palazzina B di via Generale Mario Pezzi n.60, zona Magliana Vecchia, Municipio XI L'appartamento si compone di piccolo ingresso sul soggiorno pranzo, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio all'esterno, corte ad uso esclusivo Annessa cantina contraddistinta con il n.2, situata al piano seminterrato dello stabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 937, Sub. 502, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 198.000,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficaria, come di seguito descritto.

La società *** usufruito di un finanziamento pubblico ai sensi dell'art. 9 Legge 493/1993, finalizzato alla attuazione dei programmi per la costruzione di alloggi, da assegnare in locazione per un periodo non inferiore a 8 anni.

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma rep 30313/14865, in data 16/07/2001 (All. 3) la società *** ha stipulato con il Comune di Roma la prevista convenzione, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, per la concessione del diritto di superficie su aree in Comune di Roma, comprese nel piano di zona "Muratella B38", ai fini della realizzazione degli alloggi.

La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 20 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (15/07/2100).

In forza della LR n.21/2009, la Regione Lazio con delibera 929/2009 ha autorizzato la *** (concessionaria del diritto di superficie sul piano di zona Muratella B38) alla trasformazione della locazione a termine in proprietà superficaria degli alloggi realizzati dalla stessa (determinazione regionale n.B1533 del 23/03/2010).

Il Comune di Roma, con atto a rogito del notaio Bruno Cesarini rep 131851/8641 del 22/10/82010, ha quindi stipulato una convenzione integrativa con la *** autorizzando la trasformazione in proprietà superficaria degli alloggi realizzati (All. 4).

Nella convenzione del 2001 è stato stabilito il prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq 438,99 (delibera consiglio comunale n. 4235 del 01/10/1982), da aggiornare con indice ISTAT relativamente al

costo di costruzione nella provincia di Roma e soggetto a deprezzamento in base all'età dell'edificio:
da 0 a 5 anni = 0%
da 5 a 10 anni = 5%
da 10 a 20 anni = 10%
da 20 a 30 anni = 20%
oltre 30 anni = 30%

Con la recente Determinazione Dirigenziale n.440/2019 il Comune di Roma ha definito i criteri di calcolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi, da costruire nell'ambito di convenzioni edilizie stipulate con il Comune (All. 9a), determinando il valore del costo di costruzione, per edilizia agevolata in diritto di superficie, pari ad €1320,93.

Sulla base dei dati riportati nella convenzione edilizia e sulla base delle tabelle millesimali condominiali (All. 11b), la sottoscritta ha eseguito la simulazione di calcolo, relativa al costo della trasformazione in diritto di proprietà ed al costo di affrancazione dei vincoli, usufruendo del calcolatore automatico disponibile sul sito del Comune di Roma (All. 9d), ottenendo rispettivamente il valore di €5.752,41 e di €3.425,57 (per l'insieme dei beni LOTTO 2 della presente relazione di stima)
Si precisa che tale calcolo ha valore meramente presuntivo.

Il Comune di Roma, con determina n.1365/2021 (All. 9b), ha inoltre stabilito "che il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati; tutte tali peculiarità costituiranno immediato adeguamento anche del "foglio di calcolo"/simulatore presente ed attivo sul sito internet istituzionale".
Si precisa che tale aggiornamento del foglio di calcolo comunale NON risulta essere stato effettuato dal Comune (All. 9c)

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficaria degli immobili LOTTO 2, detraendo dal più probabile valore di mercato della piena proprietà i costi prevedibili massimi di trasformazione e affrancazione, valutati pari a tot €20.000 (Determina Comunale n.1365/2021 - unità abitative maggiori di mq125,00).

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 13)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2021 (ultimo pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)

Codice di zona: E98

Microzona: 134

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

I valori commerciali riportati per abitazioni di tipo economico in condizioni normali variano tra 1.650,00 e 2.450,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore minimo dichiarato dall'OMI pari a 1.650,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 14a)

Sulla base della consultazione dei valori immobiliari dichiarati (ricerca della Agenzia delle Entrate) e dei valori immobiliari riferiti alle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo minimo di acquisto al metro quadro pari a 1.250,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 15)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2021, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni seconda fascia, situati nella zona Z40 - MAGLIANA VECCHIA, un valore pari a 1.700,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

€/mq $1.650,00 + 1.250,00 + 1.700,00 / 3 = 1.530,00$

Tenuto conto di non superare il prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune di Roma, per immobili realizzati in convenzione e con agevolazioni pubbliche (All. 9a), la sottoscritta ha applicato una riduzione del 15% al valore sopra indicato, ottenendo il valore di mercato unitario pari ad €/1.300,00

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €198.000,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA
vedasi calcolo valore commerciale del lotto 2 decurtato di €10.000,00 (costo massimo trasformazione)
e decurtato di €10.000,00 (costo massimo affrancazione)

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1

Proprietà superficiaria di posto auto coperto, sito al primo piano seminterrato della palazzina B di via Generale Mario Pezzi n.60, con accesso carrabile da via Maurizio Pagliano n.22; zona Magliana Vecchia, Municipio XI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 937, Sub. 526, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.300,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà superficiaria, come di seguito descritto.

La società *** usufruito di un finanziamento pubblico ai sensi dell'art. 9 Legge 493/1993, finalizzato alla attuazione dei programmi per la costruzione di alloggi, da assegnare in locazione per un periodo non inferiore a 8 anni.

Con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma rep 30313/14865, in data 16/07/2001 (All. 3) la società *** ha stipulato con il Comune di Roma la prevista convenzione, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, per la concessione del diritto di superficie su aree in Comune di Roma, comprese nel piano di zona "Muratella B38", ai fini della realizzazione degli alloggi. La predetta convenzione ha durata di 99 anni (di cui 20 già trascorsi) ed è rinnovabile previo inoltro di apposita domanda, da presentare dal concessionario o suoi aventi causa, almeno un anno prima della scadenza della concessione (15/07/2100).

In forza della LR n.21/2009, la Regione Lazio con delibera 929/2009 ha autorizzato la soc *** (concessionaria del diritto di superficie sul piano di zona Muratella B38) alla trasformazione della locazione a termine in proprietà superficaria degli alloggi realizzati dalla stessa (determinazione regionale n.B1533 del 23/03/2010).

Il Comune di Roma, con atto a rogito del notaio Bruno Cesarini rep 131851/8641 del 22/10/82010, ha quindi stipulato una convenzione integrativa con la *** autorizzando la trasformazione in proprietà superficaria degli alloggi realizzati (All. 4).

Nella convenzione del 2001 è stato stabilito il prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq 438,99 (delibera consiglio comunale n. 4235 del 01/10/1982), da aggiornare con indice ISTAT relativamente al costo di costruzione nella provincia di Roma e soggetto a deprezzamento in base all'età dell'edificio:

da 0 a 5 anni = 0%
da 5 a 10 anni = 5%
da 10 a 20 anni = 10%
da 20 a 30 anni = 20%
oltre 30 anni = 30%

Con la recente Determinazione Dirigenziale n.440/2019 il Comune di Roma ha definito i criteri di calcolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi, da costruire nell'ambito di convenzioni edilizie stipulate con il Comune (All. 9a), determinando il valore del costo di costruzione, per edilizia agevolata in diritto di superficie, pari ad €1320,93.

Sulla base dei dati riportati nella convenzione edilizia e sulla base delle tabelle millesimali condominiali (All. 11b), la sottoscritta ha eseguito la simulazione di calcolo, relativa al costo della trasformazione in diritto di proprietà ed al costo di affrancazione dei vincoli, usufruendo del calcolatore automatico disponibile sul sito del Comune di Roma (All. 9c), ottenendo rispettivamente il valore di €5.752,41 e di €3.427,57 (per l'insieme dei beni LOTTO 2 della presente relazione di stima)
Si precisa che tale calcolo ha valore meramente presuntivo.

Il Comune di Roma, con determina n.1365/2021 (All. 9b), ha inoltre stabilito "che il costo dell'area relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e l'indennità/corrispettivo relativo alla rimozione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione, devono ciascuno rispettare l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze, avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati; tutte tali peculiarità costituiranno immediato adeguamento anche del "foglio di calcolo"/simulatore presente ed attivo sul sito internet istituzionale".
Si precisa che tale aggiornamento del foglio di calcolo comunale NON risulta essere stato effettuato dal Comune (All. 9c)

Tutto quanto sopra premesso, la sottoscritta ha proceduto alla stima del valore della proprietà superficaria degli immobili LOTTO 2, detraendo dal più probabile valore di mercato della piena proprietà i costi prevedibili massimi di trasformazione e affrancazione, da valutare pari a tot €20.000

(Determina Comunale n.1365/2021 - unità abitative maggiori di mq125,00).

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq (proprietà)

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 15)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2021, la scrivente ha rilevato per beni del tipo box e posti auto, situati nella zona Z40 - MAGLIANA VECCHIA, un valore pari a 900,00€/mq.

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €15.300,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE - PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Vedasi calcolo valore commerciale del lotto 2 decurtato di €10.000,00 (costo massimo trasformazione) e decurtato di €10.000,00 (costo massimo affrancazione)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra	152,60 mq	1.300,00 €/mq	€ 198.380,00	100,00%	€ 198.000,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1	17,00 mq	900,00 €/mq	€ 15.300,00	100,00%	€ 15.300,00
				Valore di stima:	€ 213.300,00

Valore di stima: € 213.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20000,00	€

Valore finale di stima: € 193.300,00

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato diminuito di €20.000,00 relativi ai presumibili costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la affrancazione dai vincoli (vedasi capitolo "stima").

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni oggetto della presente relazione di stima sono in proprietà superficiale (vedasi paragrafo "stima")

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 08/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verardi Marinella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Ortofoto - allegato 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - allegato 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - allegato 3
- ✓ N° 3 Altri allegati - allegato 4 - convenzione e concessione
- ✓ N° 6 Foto - allegato 5
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - allegato 6
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - allegato 7
- ✓ N° 4 Altri allegati - allegato 8 - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - allegato 9 - riferimenti normativi stima proprietà superficiera
- ✓ N° 2 Altri allegati - allegato 10 - regolamento di condominio
- ✓ N° 2 Altri allegati - allegato 11 - tabelle millesimali

- ✓ N° 2 Altri allegati - allegato 12 - quote insolute
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 13 - valori OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 14 - valori di mercato
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 15 -valori listino BIR

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2
Proprietà superficiaria di appartamento, sito al secondo piano della palazzina D di via Generale Mario Pezzi n.89, zona Magliana Vecchia, Municipio XI L'appartamento si compone di piccolo ingresso sul soggiorno pranzo, cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni e due balconi Annessa cantina contraddistinta con il n.10, situata al piano seminterrato dello stabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 872, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con delibera n.18 del 12/02/08, e il Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19 e 20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006, individuano l'immobile in oggetto nella tavola 16 - Sistemi e Regole 1:10.000 - nell'ambito del sistema insediativo "Città Della Trasformazione" - Tessuto "ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Inoltre il bene ricade nel Piano di Zona edilizia economica e popolare II P.E.E.P. ex legge 167/1962 "Muratella B38"
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1
Proprietà superficiaria di posto auto coperto, sito al primo piano seminterrato della palazzina D di via Generale Mario Pezzi n.89, zona Magliana Vecchia, Municipio XI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 872, Sub. 536, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con delibera n.18 del 12/02/08, e il Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19 e 20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006, individuano l'immobile in oggetto nella tavola 16 - Sistemi e Regole 1:10.000 - nell'ambito del sistema insediativo "Città Della Trasformazione" - Tessuto "ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Inoltre il bene ricade nel Piano di Zona edilizia economica e popolare II P.E.E.P. ex legge 167/1962 "Muratella B38"

Prezzo base d'asta: € 114.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra
Proprietà superficiaria di appartamento, sito al piano terra della palazzina B di via Generale Mario Pezzi n.60, zona Magliana Vecchia, Municipio XI L'appartamento si compone di piccolo ingresso sul soggiorno pranzo, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio all'esterno, corte ad uso esclusivo Annessa cantina contraddistinta con il n.2, situata al piano seminterrato dello stabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 937, Sub. 502, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con delibera n.18 del 12/02/08, e il Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19 e 20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006, individuano l'immobile in oggetto nella tavola 16 - Sistemi e Regole 1:10.000 - nell'ambito

del sistema insediativo "Città Della Trasformazione" - Tessuto "ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Inoltre il bene ricade nel Piano di Zona edilizia economica e popolare II P.E.E.P. ex legge 167/1962 "Muratella B38"

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1

Proprietà superficiaria di posto auto coperto, sito al primo piano seminterrato della palazzina B di via Generale Mario Pezzi n.60, con accesso carrabile da via Maurizio Pagliano n.22; zona Magliana Vecchia, Municipio XI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 937, Sub. 526, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con delibera n.18 del 12/02/08, e il Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19 e 20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006, individuano l'immobile in oggetto nella tavola 16 - Sistemi e Regole 1:10.000 - nell'ambito del sistema insediativo "Città Della Trasformazione" - Tessuto "ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Inoltre il bene ricade nel Piano di Zona edilizia economica e popolare II P.E.E.P. ex legge 167/1962 "Muratella B38"

Prezzo base d'asta: € 193.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 872, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	81,76 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e la cantina si presentano in buono stato conservativo (All. 5a-b-c) Si segnalano tracce di umidità in corrispondenza della doccia nel bagno cieco. Si precisa che per motivi di privacy degli occupanti dell'appartamento, la sottoscritta non è stata messa nelle condizioni di fare adeguato rilievo fotografico.		
Descrizione:	Proprietà superficaria di appartamento, sito al secondo piano della palazzina D di via Generale Mario Pezzi n.89, zona Magliana Vecchia, Municipio XI L'appartamento si compone di piccolo ingresso sul soggiorno pranzo, cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni e due balconi Annessa cantina contraddistinta con il n.10, situata al piano seminterrato dello stabile		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 89, edificio D, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 872, Sub. 536, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo (All. 5c)		
Descrizione:	Proprietà superficaria di posto auto coperto, sito al primo piano seminterrato della palazzina D di via Generale Mario Pezzi n.89, zona Magliana Vecchia, Municipio XI		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.300,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GENERALE MARIO PEZZI 60, edificio B, interno 2, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 937, Sub. 502, Categoria A2	Superficie	152,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in discreto stato conservativo (All. 5d-e-f) Si segnalano tracce di umidità di risalita sulle tamponature esterne dell'edificio. Alla data del sopralluogo, eseguito dalla sottoscritta il 06/09/2021, erano in corso opere di consolidamento del muretto di recinzione della corte esclusiva. Si precisa che per motivi di privacy degli occupanti dell'appartamento, la sottoscritta non è stata messa nelle condizioni di fare adeguato rilievo fotografico, nè di visionare la cantina.		
Descrizione:	Proprietà superficiaria di appartamento, sito al piano terra della palazzina B di via Generale Mario Pezzi n.60, zona Magliana Vecchia, Municipio XI L'appartamento si compone di piccolo ingresso sul soggiorno pranzo, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio all'esterno, corte ad uso esclusivo Annessa cantina contraddistinta con il n.2, situata al piano seminterrato dello stabile		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA MAURIZIO PAGLIANO 22, edificio D, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 755, Part. 937, Sub. 526, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo (All. 5f)		
Descrizione:	Proprietà superficiaria di posto auto coperto, sito al primo piano seminterrato della palazzina B di via Generale Mario Pezzi n.60, con accesso carrabile da via Maurizio Pagliano n.22; zona Magliana Vecchia, Municipio XI		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		