

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 747/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	44
Premessa.....	44
Lotto 1	48
Descrizione	49
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	49
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	50
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	50
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	51
Titolarità	51
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	51
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	52
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	52
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	52
Confini	52
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	52
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	53
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	53
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	53
Consistenza	53
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	53
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	54
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	54
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	54
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	55
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	56
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	58
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	60
Dati Catastali	61
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	61



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	62
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	62
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	63
Precisazioni.....	63
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	63
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	63
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	63
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	63
Patti.....	64
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	64
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	64
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	64
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	64
Stato conservativo	64
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	64
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	64
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	65
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	65
Parti Comuni.....	65
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	66
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	66
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	66
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici	67
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	67
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	67
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	67
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	68
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	68



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	68
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	69
Stato di occupazione	69
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	69
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	69
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	69
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	69
Provenienze Ventennali	70
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	70
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	72
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	73
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	75
Formalità pregiudizievoli	76
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	76
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	77
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	78
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	79
Normativa urbanistica	80
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	80
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	83
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	86
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	86
Regolarità edilizia	87
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	87
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	89
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	91
Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	92
Vincoli od oneri condominiali.....	93
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	93
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1.....	93
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T.....	93



Bene N° 4 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T.....	93
Lotto 2	95
Descrizione	96
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	96
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	97
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	97
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T	98
Titolarità	98
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	98
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	99
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	99
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T	99
Confini	99
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	100
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	100
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	100
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	100
Consistenza	100
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	100
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	101
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	101
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	101
Cronistoria Dati Catastali	102
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	102
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	103
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	105
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	107
Dati Catastali.....	108
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	108
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	109
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	109



Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	110
Precisazioni.....	110
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	110
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	110
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	110
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	111
Patti	111
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	111
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	111
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	111
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	111
Stato conservativo.....	111
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	111
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	112
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	112
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	112
Parti Comuni.....	113
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	113
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	113
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	114
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	114
Servitù, censo, livello, usi civici	114
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	114
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	114
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	114
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	115
Caratteristiche costruttive prevalenti	115
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	115
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1.....	115
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T.....	115
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T.....	116



Stato di occupazione	116
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	116
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1	116
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T	116
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T	117
Provenienze Ventennali	117
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	117
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1	119
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T	121
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T	122
Formalità pregiudizievoli	123
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	124
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1	124
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T	125
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T	126
Normativa urbanistica	127
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	127
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1	130
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T	133
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T	134
Regolarità edilizia	134
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	134
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1	136
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T	138
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T	139
Vincoli od oneri condominiali	140
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	140
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1	140
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T	140
Bene N° 8 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T	141
Lotto 3	142



Descrizione.....	143
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	143
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	144
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	144
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	145
Titolarità.....	145
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	145
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	146
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	146
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	146
Confini	146
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	147
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	147
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	147
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	147
Consistenza	147
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	147
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	148
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	148
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	148
Cronistoria Dati Catastali	149
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	149
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	150
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	152
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	154
Dati Catastali.....	155
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	155
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	156
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	156
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	157
Precisazioni.....	157



Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	157
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	157
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	157
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	158
Patti	158
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	158
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	158
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	158
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	158
Stato conservativo.....	158
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	158
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	159
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	159
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	159
Parti Comuni.....	160
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	160
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	160
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	161
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	161
Servitù, censo, livello, usi civici	161
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	161
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	161
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	161
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	162
Caratteristiche costruttive prevalenti	162
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	162
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	162
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	162
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	163
Stato di occupazione	163
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	163



Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	163
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	163
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	164
Provenienze Ventennali.....	164
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	164
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	166
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	168
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	169
Formalità pregiudizievoli.....	170
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	171
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	171
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	172
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	173
Normativa urbanistica.....	174
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	174
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	177
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	180
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	181
Regolarità edilizia.....	181
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	181
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	183
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	185
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	186
Vincoli od oneri condominiali.....	187
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	187
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	187
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T.....	187
Bene N° 12 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	188
Lotto 4	189
Descrizione.....	190
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	190



Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	191
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	191
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	192
Titolarità.....	192
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	192
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	193
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	193
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	193
Confini	193
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	194
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	194
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	194
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	194
Consistenza	194
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	194
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	195
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	195
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	195
Cronistoria Dati Catastali	196
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	196
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	197
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	199
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	201
Dati Catastali.....	202
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	202
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	203
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	203
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	204
Precisazioni.....	204
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	204
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	204



Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	204
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	205
Patti	205
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	205
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	205
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	205
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	205
Stato conservativo.....	205
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	205
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	206
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	206
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	206
Parti Comuni	207
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	207
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	207
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	208
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	208
Servitù, censo, livello, usi civici	208
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	208
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	208
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	208
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	209
Caratteristiche costruttive prevalenti	209
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	209
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	209
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	209
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	210
Stato di occupazione	210
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	210
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	210
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	210



Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	211
Provenienze Ventennali.....	211
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	211
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1.....	213
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	215
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	216
Formalità pregiudizievoli.....	217
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	218
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1.....	218
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	219
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	220
Normativa urbanistica.....	221
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	221
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1.....	224
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	227
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	228
Regolarità edilizia.....	228
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	228
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1.....	230
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	232
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	233
Vincoli od oneri condominiali.....	234
Bene N° 13 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1.....	234
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1.....	234
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T.....	234
Bene N° 16 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T.....	235
Lotto 5.....	236
Descrizione.....	237
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	237
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1.....	238
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	238



Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	239
Titolarità.....	239
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	239
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	240
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	240
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	240
Confini	240
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	241
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	241
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	241
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	241
Consistenza	241
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	241
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	242
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	242
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	242
Cronistoria Dati Catastali.....	243
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	243
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	244
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	246
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	248
Dati Catastali.....	249
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	249
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	250
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	250
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	251
Precisazioni.....	251
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	251
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	251
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	251
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	252



Patti	252
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	252
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	252
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	252
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	252
Stato conservativo.....	252
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	252
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	253
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	253
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	253
Parti Comuni.....	254
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	254
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	254
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	255
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	255
Servitù, censo, livello, usi civici	255
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	255
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	255
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	255
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	256
Caratteristiche costruttive prevalenti	256
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	256
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	256
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	256
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	257
Stato di occupazione	257
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	257
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	257
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	257
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	258
Provenienze Ventennali.....	258



Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	258
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	260
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	262
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	263
Formalità pregiudizievoli.....	264
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	265
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	265
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	266
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	267
Normativa urbanistica.....	268
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	268
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	271
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	274
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	275
Regolarità edilizia.....	275
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	275
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	277
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	279
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	280
Vincoli od oneri condominiali	281
Bene N° 17 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1.....	281
Bene N° 18 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1	281
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T.....	281
Bene N° 20 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T.....	282
Lotto 6	283
Descrizione.....	284
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	284
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	285
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	285
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	286
Titolarità.....	286



Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	286
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	287
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	287
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	287
Confini	287
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	288
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	288
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	288
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	288
Consistenza	288
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	288
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	289
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	289
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	289
Cronistoria Dati Catastali.....	290
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	290
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	291
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	293
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	295
Dati Catastali.....	296
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	296
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	297
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	297
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	298
Precisazioni.....	298
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	298
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	298
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	298
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	299
Patti	299
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	299



Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	299
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	299
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	299
Stato conservativo.....	299
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	299
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	300
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	300
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	300
Parti Comuni.....	301
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	301
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	301
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	302
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	302
Servitù, censo, livello, usi civici	302
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	302
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	302
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	302
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	303
Caratteristiche costruttive prevalenti	303
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	303
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	303
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	303
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	304
Stato di occupazione	304
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	304
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	304
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	304
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	305
Provenienze Ventennali.....	305
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	305
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	307



Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	309
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	310
Formalità pregiudizievoli.....	311
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	312
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	312
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	313
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	314
Normativa urbanistica.....	315
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	315
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	318
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	321
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	322
Regolarità edilizia.....	322
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	322
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	324
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	326
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	327
Vincoli od oneri condominiali	328
Bene N° 21 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1.....	328
Bene N° 22 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	328
Bene N° 23 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T.....	328
Bene N° 24 - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	329
Lotto 7	330
Descrizione.....	331
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	331
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	332
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	332
Titolarità.....	333
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	333
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	333
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	333



Confini	334
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	334
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	334
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	334
Consistenza	334
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	334
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	335
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	335
Cronistoria Dati Catastali	335
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	335
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	337
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	339
Dati Catastali.....	340
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	340
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	341
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	341
Precisazioni.....	342
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	342
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	342
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	342
Patti	342
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	342
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	342
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	342
Stato conservativo.....	342
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	342
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	343
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	343
Parti Comuni.....	343
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	343
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	344
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	344



Servitù, censo, livello, usi civici	345
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	345
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	345
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	345
Caratteristiche costruttive prevalenti	345
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	345
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	345
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	346
Stato di occupazione	346
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	346
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	346
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	346
Provenienze Ventennali.....	347
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	347
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	349
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	350
Formalità pregiudizievoli.....	352
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	352
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	353
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	353
Normativa urbanistica.....	354
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	354
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	358
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	361
Regolarità edilizia.....	361
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	361
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	364
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	365
Vincoli od oneri condominiali	366
Bene N° 25 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1.....	366
Bene N° 26 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1	367
Bene N° 27 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T.....	367



Lotto 8	368
Descrizione	369
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	369
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	370
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	370
Titolarità.....	371
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	371
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	371
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	371
Confini	372
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	372
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	372
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	372
Consistenza	372
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	372
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	373
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	373
Cronistoria Dati Catastali	373
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	373
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	375
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	377
Dati Catastali.....	378
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	378
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	379
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	379
Precisazioni	380
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	380
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	380
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	380
Patti	380
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	380
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	380



Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	380
Stato conservativo.....	380
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	380
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	381
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	381
Parti Comuni.....	381
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	381
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	382
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	382
Servitù, censo, livello, usi civici	383
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	383
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	383
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	383
Caratteristiche costruttive prevalenti	383
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	383
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	383
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	384
Stato di occupazione	384
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	384
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	384
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	384
Provenienze Ventennali.....	385
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	385
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	387
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	388
Formalità pregiudizievoli.....	390
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	390
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	391
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	391
Normativa urbanistica.....	392
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	392
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	396



Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	399
Regolarità edilizia.....	399
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	399
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	402
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	403
Vincoli od oneri condominiali.....	404
Bene N° 28 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1.....	404
Bene N° 29 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	405
Bene N° 30 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T.....	405
Lotto 9	406
Descrizione.....	407
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	407
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	408
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	408
Titolarità.....	409
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	409
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	409
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	409
Confini	410
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	410
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	410
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	410
Consistenza	410
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	410
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	411
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	411
Cronistoria Dati Catastali.....	411
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	411
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	413
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	415
Dati Catastali.....	416
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	416



Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	417
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	417
Precisazioni.....	418
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	418
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	418
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	418
Patti	418
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	418
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	418
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	418
Stato conservativo.....	418
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	418
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	419
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	419
Parti Comuni.....	419
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	419
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	420
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	420
Servitù, censo, livello, usi civici	421
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	421
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	421
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	421
Caratteristiche costruttive prevalenti	421
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	421
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	421
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	422
Stato di occupazione	422
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	422
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	422
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	422
Provenienze Ventennali.....	423
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	423



Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	425
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	426
Formalità pregiudizievoli.....	428
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	428
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	429
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	429
Normativa urbanistica.....	430
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	430
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	434
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	437
Regolarità edilizia.....	437
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	437
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	440
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	441
Vincoli od oneri condominiali	442
Bene N° 31 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1.....	442
Bene N° 32 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	443
Bene N° 33 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T.....	443
Lotto 10.....	444
Descrizione.....	445
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	445
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	446
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	446
Titolarità.....	447
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	447
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	447
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	447
Confini	448
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	448
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	448
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	448
Consistenza	448



Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	448
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	449
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	449
Cronistoria Dati Catastali.....	449
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	449
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	451
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	453
Dati Catastali.....	454
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	454
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	455
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	455
Precisazioni.....	456
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	456
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	456
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	456
Patti	456
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	456
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	456
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	456
Stato conservativo.....	456
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	456
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	457
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	457
Parti Comuni.....	457
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	457
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	458
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	458
Servitù, censo, livello, usi civici	459
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	459
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	459
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	459



Caratteristiche costruttive prevalenti	459
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	459
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	459
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	460
Stato di occupazione	460
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	460
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	460
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	460
Provenienze Ventennali.....	461
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	461
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	463
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	464
Formalità pregiudizievoli.....	466
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	466
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	467
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	467
Normativa urbanistica.....	468
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	468
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	472
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	475
Regolarità edilizia.....	475
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	475
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	478
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	480
Vincoli od oneri condominiali	480
Bene N° 34 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1.....	480
Bene N° 35 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	481
Bene N° 36 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T.....	481
Lotto 11.....	482
Descrizione.....	483
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	483
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	484



Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	484
Titolarità.....	485
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	485
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	485
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	485
Confini	486
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	486
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	486
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	486
Consistenza	486
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	486
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	487
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	487
Cronistoria Dati Catastali.....	487
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	487
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	489
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	491
Dati Catastali.....	492
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	492
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	493
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	493
Precisazioni.....	494
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	494
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	494
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	494
Patti	494
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	494
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	494
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	494
Stato conservativo.....	494
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	494
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	495



Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	495
Parti Comuni.....	495
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	495
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	496
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	496
Servitù, censo, livello, usi civici	497
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	497
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	497
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	497
Caratteristiche costruttive prevalenti	497
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	497
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	497
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	498
Stato di occupazione	498
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	498
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	498
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	498
Provenienze Ventennali.....	499
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	499
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	501
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	502
Formalità pregiudizievoli.....	504
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	504
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	505
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	505
Normativa urbanistica.....	506
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	506
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	510
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	513
Regolarità edilizia.....	513
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	513
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	516



Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	518
Vincoli od oneri condominiali	518
Bene N° 37 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1.....	518
Bene N° 38 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	519
Bene N° 39 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T.....	519
Lotto 12.....	520
Descrizione.....	521
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	521
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	522
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T.....	522
Titolarità.....	523
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	523
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	523
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T.....	523
Confini	524
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	524
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	524
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T.....	524
Consistenza	524
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	524
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	525
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T.....	525
Cronistoria Dati Catastali.....	525
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	525
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	527
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T.....	529
Dati Catastali.....	530
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	530
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	531
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T.....	531
Precisazioni.....	532
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	532



Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	532
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	532
Patti	532
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	532
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	532
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	532
Stato conservativo.....	532
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	533
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	533
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	533
Parti Comuni.....	534
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	534
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	534
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	535
Servitù, censo, livello, usi civici	535
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	535
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	535
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	535
Caratteristiche costruttive prevalenti	535
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	535
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	536
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	536
Stato di occupazione	536
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	536
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	536
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	537
Provenienze Ventennali.....	537
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	537
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	539
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	541
Formalità pregiudizievoli.....	542
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	542



Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	543
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	544
Normativa urbanistica.....	545
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	545
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	548
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	551
Regolarità edilizia.....	551
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	552
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	554
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	556
Vincoli od oneri condominiali	557
Bene N° 40 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1.....	557
Bene N° 41 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	557
Bene N° 42 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	557
Lotto 13.....	558
Descrizione.....	559
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	559
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	560
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	560
Titolarità.....	561
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	561
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	561
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	561
Confini	562
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	562
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	562
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	562
Consistenza	562
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	562
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	563
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	563
Cronistoria Dati Catastali	563



Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	563
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	565
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	567
Dati Catastali.....	568
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	568
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	569
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	569
Precisazioni.....	570
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	570
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	570
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	570
Patti	570
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	570
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	570
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	570
Stato conservativo.....	570
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	571
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	571
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	571
Parti Comuni.....	572
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	572
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	572
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	573
Servitù, censo, livello, usi civici	573
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	573
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	573
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	573
Caratteristiche costruttive prevalenti	573
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	573
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	574
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T	574



Stato di occupazione	574
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	574
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	574
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T.....	575
Provenienze Ventennali.....	575
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	575
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	577
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T.....	579
Formalità pregiudizievoli.....	580
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	580
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	581
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T.....	582
Normativa urbanistica.....	583
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	583
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	586
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T.....	589
Regolarità edilizia.....	589
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	590
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	592
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T.....	594
Vincoli od oneri condominiali.....	595
Bene N° 43 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1.....	595
Bene N° 44 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	595
Bene N° 45 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T.....	595
Lotto 14.....	596
Descrizione.....	597
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	597
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	598
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T.....	598
Titolarità.....	599
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	599
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	599



Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	599
Confini	600
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1	600
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	600
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	600
Consistenza	600
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1	600
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	601
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	601
Cronistoria Dati Catastali	601
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1	601
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	603
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	605
Dati Catastali	606
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1	606
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	607
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	607
Precisazioni	608
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1	608
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	608
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	608
Patti	608
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1	608
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	608
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	608
Stato conservativo	608
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1	609
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	609
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	609
Parti Comuni	610
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1	610
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	610



Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	611
Servitù, censo, livello, usi civici	611
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	611
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	611
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	611
Caratteristiche costruttive prevalenti	611
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	611
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	612
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	612
Stato di occupazione	612
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	612
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	612
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	613
Provenienze Ventennali.....	613
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	613
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	615
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	617
Formalità pregiudizievoli.....	618
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	618
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	619
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	620
Normativa urbanistica.....	621
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	621
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	624
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	627
Regolarità edilizia.....	627
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	628
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	630
Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	632
Vincoli od oneri condominiali	633
Bene N° 46 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1.....	633
Bene N° 47 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	633



Bene N° 48 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	633
Lotto 15.....	634
Descrizione.....	635
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	635
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	636
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	636
Titolarità.....	637
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	637
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	637
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	637
Confini	638
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	638
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	638
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	638
Consistenza	638
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	638
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	639
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	639
Cronistoria Dati Catastali	639
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	639
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	641
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	643
Dati Catastali.....	644
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	644
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	645
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	645
Precisazioni.....	646
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	646
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	646
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	646
Patti	646
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	646



Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	646
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	646
Stato conservativo.....	646
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	647
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	647
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	647
Parti Comuni.....	648
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	648
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	648
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	649
Servitù, censo, livello, usi civici	649
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	649
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	649
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	649
Caratteristiche costruttive prevalenti	649
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	649
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	650
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	650
Stato di occupazione	650
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	650
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	650
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	651
Provenienze Ventennali.....	651
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	651
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	653
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	655
Formalità pregiudizievoli.....	656
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	656
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	657
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	658
Normativa urbanistica.....	659
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	659



Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	662
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	665
Regolarità edilizia.....	665
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	666
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	668
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	670
Vincoli od oneri condominiali.....	671
Bene N° 49 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1.....	671
Bene N° 50 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	671
Bene N° 51 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	671
Lotto 16.....	672
Descrizione.....	673
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	673
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	674
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T	674
Titolarità.....	675
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	675
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	675
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T	675
Confini	676
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	676
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	676
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T	676
Consistenza	676
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	676
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	677
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T	677
Cronistoria Dati Catastali	677
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	677
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	679
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T	681
Dati Catastali.....	682



Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	682
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	683
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	683
Precisazioni.....	684
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	684
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	684
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	684
Patti	684
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	684
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	684
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	684
Stato conservativo.....	684
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	685
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	685
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	685
Parti Comuni.....	686
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	686
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	686
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	687
Servitù, censo, livello, usi civici	687
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	687
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	687
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	687
Caratteristiche costruttive prevalenti	687
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	687
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	688
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	688
Stato di occupazione	688
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	688
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	688
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	689



Provenienze Ventennali.....	689
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	689
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	691
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	693
Formalità pregiudizievoli.....	694
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	694
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	695
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	696
Normativa urbanistica.....	697
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	697
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	700
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	703
Regolarità edilizia.....	703
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	704
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	706
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	708
Vincoli od oneri condominiali.....	709
Bene N° 52 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1.....	709
Bene N° 53 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	709
Bene N° 54 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T.....	709
Stima / Formazione lotti	710
Lotto 1	710
Lotto 2	718
Lotto 3	726
Lotto 4	735
Lotto 5	743
Lotto 6	752
Lotto 7	760
Lotto 8	768
Lotto 9	775
Lotto 10	783
Lotto 11	790
Lotto 12	798
Lotto 13	805



Lotto 14.....	813
Lotto 15.....	820
Lotto 16.....	828
Riepilogo bando d'asta.....	836
Lotto 1.....	836
Lotto 2.....	842
Lotto 3.....	849
Lotto 4.....	856
Lotto 5.....	863
Lotto 6.....	870
Lotto 7.....	877
Lotto 8.....	884
Lotto 9.....	890
Lotto 10.....	897
Lotto 11.....	904
Lotto 12.....	910
Lotto 13.....	917
Lotto 14.....	923
Lotto 15.....	930
Lotto 16.....	937
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 747/2023 del R.G.E.....	944
Lotto 1.....	944
Lotto 2.....	946
Lotto 3.....	949
Lotto 4.....	952
Lotto 5.....	955
Lotto 6.....	958
Lotto 7.....	961
Lotto 8.....	963
Lotto 9.....	965
Lotto 10.....	967
Lotto 11.....	969
Lotto 12.....	972
Lotto 13.....	974
Lotto 14.....	976
Lotto 15.....	978
Lotto 16.....	980



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it; architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. 392 2220882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 4** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 8** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 12** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 13** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)



- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 16** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 17** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 20** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 21** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 24** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 25** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 28** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 31** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)



- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 34** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 37** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 40** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 43** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 46** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 49** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 50** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)



- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 52** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T (Coord. Geografiche: 41.945717° N, 12.630461°E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T
- **Bene N° 4** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, villino di testata - bene 1 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, villino di testata - bene 2:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 1);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 3:

- posto auto scoperto al piano T, int.11.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024



– vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 4:
- posto moto scoperto al piano T, interno F.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, 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)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, 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)

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, 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)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1



L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con distacco su area verde facente parte del lotto;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 44-28) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino di cui è parte;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 60) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 2 area verde;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 14 posto auto.

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 25 posto moto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	181,00 mq	185,00 mq	0,18	33,30 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1



Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,36 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,80 mq		



La quantificazione è quella della superficie catastale non essendo l'immobile rilevabile sul posto poiché non tracciato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58



Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 19/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 43 - 27, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 88 m ² Totale: escluse aree scoperte: 83 m ² mq Rendita € 759,19 Piano Interno 1 Piano S1 - T-1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffiati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71



		Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 59, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ²



		Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1
--	--	---

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89



		Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.



BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93



		Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 4 m ² Superficie catastale Totale: 4 m ² mq Rendita € 8,68 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	43	6	A7	3	6	88 m ² Totale:esl use aree scoperte: 83 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	27



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	59	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	15	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente



nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	26	6	C6	8	4 m²	Totale: 4 m² mq	8,68 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Nulla da rilevare.

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Nulla da rilevare.



PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà,



le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.



Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.



BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

L'immobile risulta libero



L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" - : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca



12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di Roma C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955



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

Contro **** Omissis ****

- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010

Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742

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

Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Roma il 28/01/2009

Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697

Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**

Trascritto a Roma il 19/03/2008

Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955

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

Contro **** Omissis ****

- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010

Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742



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

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:
 - a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
 - b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.
5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:
 - T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
 - T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
 - T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
 - a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
 - b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.



10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:
 - a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
 - b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.
5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.



Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui



all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Vedi altri beni del lotto.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).



ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 1, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 43 (e graffato 27, il giardino), interno 1 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina



portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 59, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 2, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del



presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecammini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.



- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 2, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 59, interno 1 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 1 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).



Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 3, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 15, interno 11 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi altri beni del lotto.

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:



Bene 4, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 26, interno F Piano T:

- Il posto moto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 4 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO F, PIANO T

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



Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T
- **Bene N° 8** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, secondo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 5 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del secondo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 6:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 5);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 7:

- posto auto scoperto al piano T, int.10.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024
- vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà:
"TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 8:
- posto moto scoperto al piano T, interno E.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024
- vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà:
"TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, 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)

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, 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)

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, 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)

CONFINI



BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 43-27) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 45-29) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 59) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 61) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 15 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 13 posto auto.

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 26 posto moto;
- a Sud con altra unità sub 24 posto moto.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1



Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	0,80 mq	
---------------------------------------	---------	--

La quantificazione è quella della superficie catastale non essendo l'immobile rilevabile sul posto poiché non tracciato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79



Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 44 - 28, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 2 Piano S1 - T-1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496



		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 60, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56



		Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.



L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 4 m ² Superficie catastale Totale: 4 m ² mq Rendita € 8,68 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato



	294	2496	44	6	A7	3	6	87 m ² Totale: escl use aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	28
--	-----	------	----	---	----	---	---	---	----------	-------------------	----

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	60	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	14	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	25	6	C6	8	4 m²	Totale: 4 m² mq	8,68 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T



Nulla da rilevare.

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il



tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).



L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.



BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per



compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.



BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F.



NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F. 0 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.



Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009



Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferma, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**

Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;



T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;



la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.



4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;



b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".



BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Vedi altri beni del lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata



accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:



Bene 5, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 44 (e graffato 28, il giardino), interno 2 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;
- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.
- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 60, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 6, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto



cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a



costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 6, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 60, interno 2 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 5 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.



- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 7, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 14, interno 10 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi altri beni del lotto.

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione



del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 8, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 25, interno E Piano T:

- Il posto moto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



**BENE N° 8 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO E,
PIANO T**

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T
- **Bene N° 12** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, terzo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 9 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del terzo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 10:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 9);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 11:

- posto auto scoperto al piano T, int.9.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024
- vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 12:
- posto moto scoperto al piano T, interno D.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024
- vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, 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)

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, 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)

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, 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)

CONFINI



BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 44-28) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 46-30) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 60) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 62) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 14 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 12 posto auto.

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 25 posto moto;
- a Sud con altra unità sub 23 posto moto.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1



Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	0,80 mq	
---------------------------------------	---------	--

La quantificazione è quella della superficie catastale non essendo l'immobile rilevabile sul posto poiché non tracciato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79



Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 45 - 29, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 3 Piano S1 - T-1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496



		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 61, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56



		Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.



L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 4 m ² Superficie catastale Totale: 4 m ² mq Rendita € 8,68 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato



	294	2496	45	6	A7	3	6	87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	29
--	-----	------	----	---	----	---	---	--	----------	-------------------	----

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	61	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	13	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	24	6	C6	8	4 m²	Totale: 4 m² mq	8,68 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T



Nulla da rilevare.

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il



tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).



L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.



BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per



compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.



BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F.



NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

- Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.



Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009



Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010

Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742

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

Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Roma il 28/01/2009

Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697

Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**

Trascritto a Roma il 19/03/2008

Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955

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

Contro **** Omissis ****

- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010

Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742

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

Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;



T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;



la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.



4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;



b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".



BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Vedi altri beni del lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata



accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:



Bene 9, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 45 (e graffato 29, il giardino), interno 3 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;
- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.
- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 61, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 10, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto



cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a



costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 10, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 61, interno 3 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 9 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.



- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 11, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 13, interno 9 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi altri beni del lotto.

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione



del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 12, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 24, interno D Piano T:

- Il posto moto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



BENE N° 12 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO D, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T
- **Bene N° 16** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quarto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 13 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quarto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 14:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 13);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 15:

- posto auto scoperto al piano T, int.8.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024
- vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà:
"TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 16:
- posto moto scoperto al piano T, interno C.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024
- vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà:
"TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, 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)

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, 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)

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, 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)

CONFINI



BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 45-29) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 47-31) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 61) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 63) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 13 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 11 posto auto.

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 24 posto moto;
- a Sud con altra unità sub 22 posto moto.

CONSISTENZA

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1



Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	0,80 mq	
--	----------------	--

La quantificazione è quella della superficie catastale non essendo l'immobile rilevabile sul posto poiché non tracciato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79



Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 46 - 30, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 4 Piano S1 - T-1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496



		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 62, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56



		Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.



L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 23, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 4 m ² Superficie catastale Totale: 4 m ² mq Rendita € 8,68 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato



	294	2496	46	6	A7	3	6	87 m ² Totale: escl use aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	30
--	-----	------	----	---	----	---	---	---	----------	-------------------	----

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	62	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	12	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	23	6	C6	8	4 m²	Totale: 4 m² mq	8,68 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T



Nulla da rilevare.

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL.L."

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL.L."

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL.L."

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL.L."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il



tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).



L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.



BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per



compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.



BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F.



NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.



Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009



Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**

Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;



T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;



la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.



4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;



b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".



BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Vedi altri beni del lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata



accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:



Bene 13, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 46 (e graffato 30, il giardino), interno 4 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;
- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.
- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 62, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 14, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto



cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a



costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 14, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 62, interno 4 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 13 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.



- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 15, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 12, interno 8 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi altri beni del lotto.

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione



del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 16, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 23, interno C Piano T:

- Il posto moto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



BENE N° 16 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO C, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T
- **Bene N° 20** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quinto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 17 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quinto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 18:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 17);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 19:

- posto auto scoperto al piano T, int.7.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 20:
- posto moto scoperto al piano T, interno B.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, 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)

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, 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)

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, 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)

CONFINI



BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 46-30) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 48-32) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 62) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 64) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 12 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 10 posto auto.

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 23 posto moto;
- a Sud con altra unità sub 21 posto moto.

CONSISTENZA

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1



Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	0,80 mq	
---------------------------------------	---------	--

La quantificazione è quella della superficie catastale non essendo l'immobile rilevabile sul posto poiché non tracciato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79



Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 47 - 31, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 5 Piano S1 - T-1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo

		Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496



		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 21/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 63, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56



		Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.



L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 4 m ² Superficie catastale Totale: 4 m ² mq Rendita € 8,68 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato



	294	2496	47	6	A7	3	6	87 m ² Totale: escl use aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	31
--	-----	------	----	---	----	---	---	---	----------	-------------------	----

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	63	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	11	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	22	6	C6	8	4 m²	Totale: 4 m² mq	8,68 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T



Nulla da rilevare.

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il



tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).



L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.



BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per



compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.



BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F.



NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.



Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009



Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferma, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010

Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742

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

Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Roma il 28/01/2009

Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697

Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**

Trascritto a Roma il 19/03/2008

Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955

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

Contro **** Omissis ****

- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010

Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742

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

Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;



T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;



la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.



4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;



b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".



BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Vedi altri beni del lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata



accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:



Bene 17, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 47 (e graffato 31, il giardino), interno 5 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 63, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 18, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto



cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a



costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 18, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 63, interno 5 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 17 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.



- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 19, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 11, interno 7 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi altri beni del lotto.

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione



del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 20, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 22, interno B Piano T:

- Il posto moto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 17 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



BENE N° 20 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO B, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T
- **Bene N° 24** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sesto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 21 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del sesto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 22:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 21);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 23:

- posto auto scoperto al piano T, int.6.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024
- vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 24:
- posto moto scoperto al piano T, interno A.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024
- vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, 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)

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, 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)

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, 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)

CONFINI



BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 47-31) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 49-33) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 63) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 65) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 11 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 9 posto auto.

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 22 posto moto;
- a Sud con altra unità sub 20 posto auto.

CONSISTENZA

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1



Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	0,80 mq	
---------------------------------------	---------	--

La quantificazione è quella della superficie catastale non essendo l'immobile rilevabile sul posto poiché non tracciato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79



Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 48 - 32, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 6 Piano S1 - T-1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo

		Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496



		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 64, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56



		Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.



L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 4 m ² Superficie catastale Totale: 4 m ² mq Rendita € 8,68 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato



	294	2496	48	6	A7	3	6	87 m ² Totale: escl use aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	32
--	-----	------	----	---	----	---	---	---	----------	-------------------	----

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	64	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	10	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	21	6	C6	8	4 m²	Totale: 4 m² mq	8,68 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T



Nulla da rilevare.

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMPL."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il



tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).



L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.



BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per



compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.



BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F.



NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

- Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.



Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009



Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010

Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742

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

Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Roma il 28/01/2009

Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697

Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**

Trascritto a Roma il 19/03/2008

Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955

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

Contro **** Omissis ****

- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 05/11/2010

Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023

Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742

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

Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;



T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;



la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.



4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;



b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".



BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Vedi altri beni del lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata



accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:



Bene 21, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 48 (e graffato 32, il giardino), interno 6 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 64, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 22, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto



cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a



costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 22, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 64, interno 6 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 21 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.



- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 23, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 10, interno 6 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi altri beni del lotto.

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione



del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 24, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 21, interno A Piano T:

- Il posto moto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 21 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 6, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



**BENE N° 24 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO A,
PIANO T**

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1
- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, settimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 25 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del settimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 26:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 25);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 27:

- posto auto scoperto al piano T, int.5.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, 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)

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, 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)

CONFINI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 48-32) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 50-34) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 64) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 66) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 10 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 8 posto auto.

CONSISTENZA

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1



Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71



		Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 49 - 33, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6



		Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 7 Piano S1 - T-1
--	--	--

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91



		Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 65, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.



BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73



		Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	49	6	A7	3	6	87 m ² Totale:esl use aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	33

Corrispondenza catastale



In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	65	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	9	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente



riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di



protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1



Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è



planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile risulta libero



L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di Roma **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di C.F. /1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto



soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis ****

1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.



2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono



subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:



- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.



INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti



destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".



INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società ****



Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:



- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 25, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 49 (e graffato 33, il giardino), interno 7 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 65, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 26, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruttuario di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad



euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 26, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 65, interno 7 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 25 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T



Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 27, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 9, interno 5 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 25 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1 - T - 1

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



Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 26 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 7, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 27 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 5, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1
- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ottavo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 28 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del ottavo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 29:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 28);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 30:

- posto auto scoperto al piano T, int.4.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, 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)

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, 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)

CONFINI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 49-33) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 51-35) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 65) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 67) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 9 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 7 posto auto.

CONSISTENZA

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1



Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71



		Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminatoivo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 50 - 34, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6



		Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 8 Piano S1 - T-1
--	--	--

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91



		Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 66, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.



BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73



		Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	50	6	A7	3	6	87 m ² Totale:esl use aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	34

Corrispondenza catastale



In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	66	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	8	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente



riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di



protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1



Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è



planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta libero



L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di Roma **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto



soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

- Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di Roma C.F. 03613291008 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.



2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono



subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:



- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.



INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti



destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".



INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società ****



Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:



- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 28, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 50 (e graffato 34, il giardino), interno 8 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 66, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 29, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad



euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 29, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 66, interno 8 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 28 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T



Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 30, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 8, interno 4 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 28 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1 - T - 1

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



Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 8, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 30 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 4, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1
- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, nono villino da sinistra su via C. Cassola - bene 31 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del nono villino da sinistra su via C. Cassola - bene 32:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 31);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 33:

- posto auto scoperto al piano T, int.3.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, 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)

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, 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)

CONFINI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 50-34) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 52-36) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 66) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 68) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 8 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 6 posto auto.

CONSISTENZA

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1



Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71



		Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 51 - 35, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6



		Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 9 Piano S1 - T-1
--	--	--

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91



		Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 21/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 67, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.



BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73



		Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 7, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	51	6	A7	3	6	87 m ² Totale:esl use aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	35

Corrispondenza catastale



In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	67	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	7	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente



riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di



protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1



Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è



planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta libero



L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto



soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

- Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.



2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono



subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:



- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.



INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti



destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".



INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società ****



Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:



- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 31, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 51 (e graffato 35, il giardino), interno 9 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 67, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 32, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad



euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 32, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 67, interno 9 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 31 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T



Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 33, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 7, interno 3 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 31 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1 - T - 1

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



Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 32 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 9, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 33 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 3, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1
- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, decimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 34 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del decimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 35:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 34);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 36:

- posto auto scoperto al piano T, int.2.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, 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)

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, 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)

CONFINI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 51-35) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 53-37) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 67) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 69) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 7 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità sub 5 posto auto.

CONSISTENZA

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1



Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71



		Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 52 - 36, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6



		Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 10 Piano S1 - T-1
--	--	---

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffiati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91



		Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 68, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.



BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73



		Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	52	6	A7	3	6	87 m ² Totale:esl use aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	36

Corrispondenza catastale



In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	68	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	6	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente



riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di



protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1



Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è



planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta libero



L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di Roma **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto



soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.



2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono



subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:



- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.



INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti



destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".



INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società ****



Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:



- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 34, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 52 (e graffato 36, il giardino), interno 10 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 68, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 35, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).



ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 35, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 68, interno 10 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 34 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.



BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 36, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 6, interno 2 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 34 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1 - T - 1



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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 35 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 10, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 36 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 2, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1
- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, undicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 37 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 dell'undicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 38:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 37);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 39:

- posto auto scoperto al piano T, int.1.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica



dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, 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)

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, 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)

CONFINI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 52-36) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 54-38) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 68) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 70) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 2 area verde;
- a Nord con altra unità sub 6 posto auto;
- a Est con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Sud con altra unità p.lla 2171 (altra proprietà).

CONSISTENZA

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1
Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1



Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71



		Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 53 - 37, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6



		Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 11 Piano S1 - T-1
--	--	---

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91



		Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 69, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.



BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73



		Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	53	6	A7	3	6	87 m ² Totale:esl use aree scoperte: 82 m mq	759,19 €	Piano S1 - T-1	37

Corrispondenza catastale



In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	69	6	C6	12	28 m ²	Totale: 31 m ² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	5	6	C6	8	13 m ²	Totale: 13 m ² mq	28,2 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente



riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di



protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1



Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è



planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta libero



L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO"- : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO 702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.la 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.la 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto



soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.



2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono



subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:



- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.



INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti



destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".



INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società ****



Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:



- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 37, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 53 (e graffato 37, il giardino), interno 11 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 69, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 38, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).



ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 38, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 69, interno 11 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 37 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.



BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 39, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 5, interno 1 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 37 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1 - T - 1



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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 38 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 11, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 1, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1
- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, dodicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 40 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del dodicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 41:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 40);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 42:

- posto auto scoperto al piano T, int.16.



Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, 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)

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, 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)

CONFINI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 53-37) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 55-39) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 69) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 71) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 21 posto moto;
- a Sud con altra unità sub 19 posto auto.

CONSISTENZA

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1



Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682



		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24



Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 54 - 38, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 12 Piano S1 - T-1
------------------------------	-------------------	---

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69



Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 70, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.



Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83



		Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	54	6	A7	3	6	87 m ² Totale:esl use aree scoperte:	759,19 €	Piano S1 - T-1	38



								82 m mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	70	6	C6	12	28 m²	Totale: 31 m² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	20	6	C6	8	13 m²	Totale: 13 m² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno



secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto



idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1



L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" - : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO



702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.la 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.la 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di Roma **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.la 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.la 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.la 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.la 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.la 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.la 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.la 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.la 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.la 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n.



1202.2/2012)".
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni



- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.



Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:



a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;



l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini



Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica



disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello



stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità



di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 40, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 54 (e graffato 38, il giardino), interno 12 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata



portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 70, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 41, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di



alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecammini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.



- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 41, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 70, interno 12 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 40 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).



Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 42, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 20, interno 16 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 41 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 42 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 13



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1
- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, tredicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 43 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del tredicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 44:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 43);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 45:

- posto auto scoperto al piano T, int.15.



Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, 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)

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, 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)

CONFINI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 54-38) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 56-40) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 70) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 72) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 20 posto auto;
- a Sud con altra unità sub 18 posto auto.

CONSISTENZA

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1



Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682



		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24



Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 55 - 39, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 13 Piano S1 - T-1
------------------------------	-------------------	---

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69



Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 71, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.la 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.



Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83



		Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	55	6	A7	3	6	87 m ² Totale:esl use aree scoperte:	759,19 €	Piano S1 - T-1	39



								82 m mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	71	6	C6	12	28 m²	Totale: 31 m² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	19	6	C6	8	13 m²	Totale: 13 m² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno



secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto



idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1



L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" - : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESSIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO



702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di C.F. 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n.



1202.2/2012)".
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni



- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.



Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:
 - a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
 - b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.
5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:
T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:



a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;



l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini



Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica



disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello



stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità



di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 43, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 55 (e graffato 39, il giardino), interno 13 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata



portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 71, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 44, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di



alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecammini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.



- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 44, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 71, interno 13 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 43 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).



Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 45, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 19, interno 15 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 43 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 44 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 45 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 14



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1
- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quattordicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 46 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quattordicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 47:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 46);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 48:

- posto auto scoperto al piano T, int.14.



Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, 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)

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, 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)

CONFINI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 55-39) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 57-41) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 71) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 73) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 19 posto auto;
- a Sud con altra unità sub 17 posto auto.

CONSISTENZA

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1



Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682



		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24



Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 56 - 40, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 14 Piano S1 - T-1
------------------------------	-------------------	---

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69



Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 21/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 72, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.



Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83



		Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 18, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m² Superficie catastale Totale: 13 m² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	56	6	A7	3	6	87 m² Totale:esl use aree scoperte:	759,19 €	Piano S1 - T-1	40



								82 m mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	72	6	C6	12	28 m²	Totale: 31 m² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	18	6	C6	8	13 m²	Totale: 13 m² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno



secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto



idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1



L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" - : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO



702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.lla 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.lla 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

- Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.lla 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.lla 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.lla 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.lla 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.lla 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di Roma C.F. 03613291008 1/1 di piena proprietà;
- Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.lla 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di 1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.lla 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.lla 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n.



1202.2/2012)".
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni



- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.



Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:



a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;



l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini



Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:
 - a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
 - b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica



disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello



stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità



di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 46, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 56 (e graffato 40, il giardino), interno 14 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata



portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 72, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 47, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di



alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecammini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.



- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 47, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 72, interno 14 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 46 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).



Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 48, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 18, interno 14 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 46 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 48 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 14, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 15



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 50** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1
- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quindicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 49 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quindicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 50:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 49);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 51:

- posto auto scoperto al piano T, int.13.



Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, 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)

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, 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)

CONFINI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 56-40) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità immobiliare vicinale (sub 58-42) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 72) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con unità box vicinale (sub 74) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 18 posto auto;
- a Sud con altra unità sub 16 posto auto.

CONSISTENZA

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1



Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682



		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24



Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 57 - 41, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 15 Piano S1 - T-1
------------------------------	-------------------	---

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69



Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 21/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 73, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.



Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83



		Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	57	6	A7	3	6	87 m ² Totale:esl use aree scoperte:	759,19 €	Piano S1 - T-1	41



								82 m mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	73	6	C6	12	28 m²	Totale: 31 m² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	17	6	C6	8	13 m²	Totale: 13 m² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno



secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto



idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1



L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" - : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO



702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.la 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.la 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.la 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.la 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.la 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.la 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.la 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di Roma C.F. 03613291008 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.la 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.la 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.la 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.la 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n.



1202.2/2012)".
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni



- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.



Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:
 - a) Tessuti;
 - b) Verde privato.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:
 - a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
 - b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.
5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:
 - T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
 - T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
 - T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:



a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;



l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini



Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica



disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello



stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità



di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 49, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 57 (e graffato 41, il giardino), interno 15 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata



portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 73, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 50, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di



alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecammini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.



- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 50, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 73, interno 15 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 49 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).



Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 51, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 17, interno 13 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 49 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 50 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 15, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 51 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 13, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



LOTTO 16



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1
- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sedicesimo villino da sinistra su via C. Cassola (e primo di testa dalla parte opposta) - bene 52 - si sviluppa su 3 livelli:

- il piano S1 costituito da cantina e box auto;
- il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo;
- il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".



BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del sedicesimo villino da sinistra su via C. Cassola (e primo di testa dal lato opposto) - bene 53:

- box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 52);

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio.

L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante.

Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 54:

- posto auto scoperto al piano T, int.12.



Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco - tuttavia come si evince dalla nota dell'atto "Cessione di diritti reali a titolo oneroso" essendo stato concesso in diritto di proprietà: "TRATTASI DI INTERVENTO EDILIZIO A CREDITO ORDINARIO NON USUFRUENTE DI FINANZIAMENTO PUBBLICO ALCUNO".

Per maggiori delucidazioni sulle condizioni di acquisizione vedi il paragrafo "Stima".

TITOLARITÀ

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

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)

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, 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)

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, 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)

CONFINI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità immobiliare vicinale (sub 57-41) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con sub.2 area comune;
- a Sud con via Carlo Cassola.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con unità box vicinale (sub 73) facente parte del medesimo complesso di villini a schiera;
- a Nord con giardino di proprietà del villino di cui è parte verso strada di viabilità interna che collega l'area a parcheggio;
- a Est con sub.2 area comune;
- a Sud con terrapieno sottostante il giardino di proprietà del villino, verso via Carlo Cassola.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con:

- ad Ovest con altra unità sub 4 area di manovra comune;
- a Nord con altra unità sub 17 posto auto;
- a Sud con altra unità (altra proprietà in altro foglio catastale).

CONSISTENZA

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardini	85,70 mq	87,50 mq	0,18	15,75 mq	0,00 m	T - S1
Villino	60,40 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	T - 1



Terrazze	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	T - 1
Cantina	10,20 mq	13,20 mq	0,30	3,96 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,75 mq		

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682



		Qualità Seminato Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminato Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminato Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminato Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminato Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminato Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminato Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminato Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminato Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24



Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 58 - 42, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 87 m ² Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² mq Rendita € 759,19 Piano interno 16 Piano S1 - T-1
------------------------------	-------------------	---

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffiati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69



Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83 Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 74, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 28 m ² Superficie catastale Totale: 31 m ² mq Rendita € 112,79 Piano Piano S1

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.lla 2147 e fgl.292 p.lla 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.



Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 29/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 203 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 4 55 90
Dal 29/12/1993 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 89 94 Reddito dominicale € 210,71 Reddito agrario € 112,81
Dal 15/02/2002 al 08/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1682 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 15 27 60 Reddito dominicale € 1.694,64 Reddito agrario € 907,28
Dal 08/05/2002 al 13/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1801 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 91 88 Reddito dominicale € 1.322,21 Reddito agrario € 707,89
Dal 13/05/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1807 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11 69 66 Reddito dominicale € 1.297,56 Reddito agrario € 694,69
Dal 12/12/2002 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 16/12/2002 al 22/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1847 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 78 91 Reddito dominicale € 1.196,89 Reddito agrario € 640,79
Dal 22/07/2003 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10 76 87 Reddito dominicale € 1.194,63 Reddito agrario € 639,58
Dal 21/01/2004 al 02/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 1858 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 13 22 24 Reddito dominicale € 1.466,83



		Reddito agrario € 785,31
Dal 02/05/2006 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2147 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43 93 Reddito dominicale € 48,73 Reddito agrario € 26,09
Dal 06/03/2008 al 09/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/11/2012 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 294, Part. 2496 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 45 24
Dal 09/01/2025 al 20/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 2496, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 m ² Superficie catastale Totale: 13 m ² mq Rendita € 28,20 Piano Piano T

Preliminarmente si specifica che l'immobile identificato al Fgl. 294 p.lla 2496 risulta variato in ente urbano e deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCT fgl.294 p.la 2147 e fgl.292 p.la 328.

La cronistoria catastale di cui sopra, per quanto riguarda le richiamate informazioni, si riferisce esclusivamente a detta particella 2496, fino alla data del 09/01/2025.

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha poi provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., in particolare per le abitazioni (P. T. e P. 1) + cantine (P. S1) + giardini anteriore e posteriore (P. T.) graffati; i singoli box (P. S1) afferenti ciascuno ad una diversa villetta; i singoli posti auto e posti moto in area scoperta (P. T.); le aree comuni di percorrenza e a verde (P. T.) quali beni comuni non censibili. Pertanto ora ciascun bene è identificato da autonomo sub, come da ultimo dato dell'elenco del presente paragrafo.

L'intero fabbricato di cui l'immobile è parte è correttamente inserito, in sagoma, nella mappa catastale per detta particella 2496.

Sono altresì stati depositati gli elaborati planimetrici relativi ai diversi livelli P.T., P.1 e P.S1 che consentono di identificare la corretta posizione e confini delle singole u.i.

DATI CATASTALI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	58	6	A7	3	6	87 m ² Totale:esl use aree scoperte:	759,19 €	Piano S1 - T-1	42



								82 m mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	74	6	C6	12	28 m²	Totale: 31 m² mq	112,79 €	Piano S1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	2496	16	6	C6	8	13 m²	Totale: 13 m² mq	28,2 €	T	



Corrispondenza catastale

In seguito all'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice, nell'ambito della procedura, lo scrivente CTU Esperto ha provveduto a redigere i singoli accatastamenti per le diverse u.i., che sono pertanto identificate correttamente nella presente perizia ma non sono rinvenibili, come tali, nel pignoramento che, precedente, è ovviamente riferito all'intera particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Nulla da rilevare.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Nulla da rilevare.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati in diritto di proprietà in base a convenzione del 06/03/2008, rg.34610, rp.17955 riguardante il "Piano di Zona B41 SETTECAMINI C.BIANCO COMP.L."

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità.

Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.).

L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno



secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.

PARTI COMUNI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Le aree comuni sopraccitate sono composte da un area carrabile di accesso alle abitazioni, box e posti auto, posta posteriormente (lato nord-est) al fabbricato; un area verde comune su cui è prevista, da progetto, la piantumazione di alcuni alberi; gli spazi di percorrenza e manovra di un'area adibita a parcheggio posta lateralmente (lato sud-est) in cui è prevista la locazione di numero 16 posti auto e 6 posti moto, il tutto come meglio descritto nell'atto d'obbligo rep. 45011, racc.24562 del 05.11.2010 che recita:

- il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento dell'allora Comune di Roma (ora "ROMA CAPITALE") ai sensi dell'articolo 20 del Testo Unico n.380/2001 subordinando il rilascio del relativo Permesso di Costruire alla presentazione della società di un atto mediante il quale essa (...) si obblighi irrevocabilmente nei confronti di "ROMA CAPITALE":

- a vincolare l'area occorrente sopradescritta della superficie complessiva di circa metri quadrati 4525 - reali circa 4536 - al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria sopra allegata a quest'atto come in appresso indicato;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di metri quadrati 2058,33 a parcheggio privato assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50 così come risulta dalla planimetria allegata (...);

- ad utilizzare la "franchigia" prevista dalle norme di piano sull'incremento della volumetria per quanto concerne il risparmio energetico.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".



BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Tuttavia, le porzioni del lotto che non risultano occupate dalle proprietà private delle singole schiere, sono da considerarsi fra le parti comuni e dunque una volta effettuato l'acquisto del bene gli aventi titolo dovranno procedere con la costituzione di un condominio al fine della regolamentazione di tali porzioni.

Per ulteriori dettagli vedi medesimo paragrafo dei beni "villetta".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Nulla da segnalare in particolare, si rimanda per maggiori dettagli alle già richiamate convenzione e atto d'obbligo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto



idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Ciascuna villetta a schiera sui tre livelli, con cantina, box e giardini di proprietà, oggetto della presente perizia, è parte di uno stabile costituito da una struttura in cemento armato e copertura a tetto. L'intero fabbricato è planimetricamente regolare, di fatto un rettangolo.

Le tamponature sono in laterizio e la copertura, anch'essa in cemento armato, presenta falde spioventi rivestite di tegole in laterizio.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno seminterrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala interno per ciascuna u.i., anch'esso in calcestruzzo.

Sono presenti tapparelle in pvc ma mancano gli infissi. Internamente sono presenti gli allacci per l'impianto di riscaldamento ma non gli elementi radianti. Al piano S1, in corrispondenza dell'accesso al box auto, non è presente alcun infisso (serranda avvolgibile o porta basculante). Sono presenti anche le tubazioni dell'impianto idrico ed elettrico.

Non sono stati posti in opera pavimenti e rivestimenti.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

L'area scoperta dei posti auto e moto privati è parte del lotto, in fondo alla strada interna comune di percorrenza e distribuzione. L'area è delimitata da muri in calcestruzzo armato, in alcuni casi più alti per compensare i dislivelli di terreno, in altri più bassi, da completare con eventuale recinzione metallica sovrapposta. Il piano di percorrenza non sembra fornito di massetto ma solo di terreno stabilizzato; allo stato del sopralluogo tale porzione era, come tutte le parti esterne, in stato di abbandono e quindi con abbondante vegetazione infestante.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1



L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, sia nell'insieme che per le diverse u.i., è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggior comprensione dell'intera storia delle provenienze ventennali, si specifica quanto di seguito - come si evince dalla nota dell'"ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" - : LA **** Omissis **** - GIUSTA ATTO A MIO ROGITO DEL 6 MARZO 2008 REP.N.41660/22192 REGISTRATO IL 19SUCCESIVO AL N.6424 E TRASCRITTO IN PARI DATA AL N.17955 DI FORMALITA' - E' CONCESSIONARIADA PARTE DELL'ALLORA COMUNE DI ROMA (ORA "ROMA CAPITALE") DI UN TERRENO SITO IN ROMA,PIANO DI ZONA B41 "SETTECAMINI CASAL BIANCO", COSTITUENTE L'INTERO COMPARTO "L" (DECIMALETTERA DELL'ALFABETO) DI DETTO PIANO DI ZONA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRIQUADRATI 4.524 (QUATTROMILACINQUECENTOVENTIQUATTRO) - REALI CIRCA MQ.4.536(QUATTROMILACINQUECENTOTRENTASEI) - CONFINANTE CON NUOVA VIA DI PIANO DI ZONA,COMPARTO "X1", AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO, COMPARTO "Y", SALVO ALTRI E DISTINTO INCATASTO TERRENI AL FOGLIO 294, PARTICELLA 2147 (GIA' 1858/C) E AL FOGLIO 292, ALLEGATO



702,PARTICELLA 328 (GIA' 289/B)".

La società Immobiliare **** Omissis **** era proprietaria delle aree avendole acquisite con successivi atti di compravendita così come riportati anche nella relazione notarile, ed in particolare:

Roma 1 rp 17954 rg 34609 del 19-03-2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 41660/22192 del 06-03-2008 notaio Ungari Trasatti Giovanni di Roma C.F. NGRGNN42S24H501X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 2147, terreno Are 43 Ca 93; con unità precedente identificata da fgl.294 p.la 1858, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 328, terreno Are 1 Ca 31; con unità precedente identificata da fgl.292 p.la 289. Quote di proprietà: **** Omissis **** (favore) sede di **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, Comune di Roma (contro) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 45426 rg 77384 del 14-06-2005, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo gratuito, atto pubblico notarile numero 115200/41497 del 09-06-2005 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 289, terreno Are 55 Ca 12, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.292 p.la 290, terreno Ca 73, Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1952, terreno Are 37 Ca 35 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1964, terreno Ha 1 Are 74 Ca 21 , Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1965, terreno Are 33 Ca 81 . Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 4433 rg 6279 del 22-01-2004, atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 108476/37475 del 21-01-2004 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1.Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.294 p.la 1858, terreno Ha 10 Are 76 Ca 87. Quote di proprietà: Comune di Roma (favore) sede di Roma C.F. 02438750586 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 21277 rg 32393 del 13-04-2001, atto tra vivi, trasformazione di società, atto pubblico notarile numero 96922 del 26-03-2001 notaio Cinotti Nicola di Roma C.F. CNTNCL52C02A080S. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.la 264, terreno Ha 1 Are 43 Ca 80, Roma NCT fgl.294 p.la 1686, terreno Ha 4 Are 5 Ca 25 , Roma NCT fgl.294 p.la 1682, terreno Ha 1 Are 89 Ca 94 , Roma NCT fgl.294 p.la 1680, terreno Ha 9 Are 74 Ca 87 , Roma NCT fgl.294 p.la 181, terreno Ha 4 Are 78 Ca 10 . Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** (contro) sede di Roma C.F. 03613291008 1/1 di piena proprietà;

• Roma 1 rp 1310 rg 1909 del 13-01-1994, atto tra vivi, fusione di società, atto numero 42785/10924 del 29-12-1993 notaio Giancarlo Mazza di Roma. Unità negoziale 1.Roma NCT fgl.292 p.la 19, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** di piena proprietà, (contro) sede di C.F.

1/1 di piena proprietà. Unità negoziale 2.Roma NCT fgl.294 p.la 203, terreno, Roma NCT fgl.294 p.la 11, terreno, Roma NCT fgl.294 p.la 236, terreno. Quote di proprietà: **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà, **** Omissis **** 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n.



1202.2/2012)".
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PENSABENE PEREZ GI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1993	**** Omissis ****	ATTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA GIANCARLO		42785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CINOTTI NICOLA		108476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNGARI TRASATTI GIOVANNI		41660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le risultanze di cui sopra sono tratte dalla visura storica catastale della particella 2496, che tiene conto delle particella da cui è derivata.

La particella 2496 così come da risultanze della relativa visura catastale è in atti dal 09/11/2012, derivante da "Tipo Mappale del 09/11/2012 Pratica n. RM1081319 in atti dal 09/11/2012 presentato il 08/11/2012 (n. 1202.2/2012)".

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2495; Foglio:294 Particella:2147; Foglio:294 Particella:1858. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:294 Particella:2143 ; Foglio:294 Particella:2144 ; Foglio:294 Particella:2145 ; Foglio:294 Particella:2146.

Per maggiore comprensione vedi anche quanto indicato nel medesimo paragrafo del Bene "villetta".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni



- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.

Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 28/01/2009
Reg. gen. 10879 - Reg. part. 3697
Importo: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 19/03/2008
Reg. gen. 34610 - Reg. part. 17955
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto tra vivi atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 05/11/2010
Reg. gen. 133204 - Reg. part. 78550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98621 - Reg. part. 72742
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta risultanze relazione notarile e Ispezione ipotecaria per soggetto **** Omissis ****. L'ispezione per immobile sulla derivata part. 2496 non produce risultato in quanto l'elenco afferisce, fino al pignoramento, alle precedenti part 2147 e 328.



Le formalità sono ovviamente riferite alle intere particelle e non all'ispezione ipotecaria dei singoli beni accatastati dal CTU Esperto in corso di procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:



a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;



l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini



Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica



disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello



stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici";
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini.
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Vedi medesimo paragrafo "villetta".

REGOLARITÀ EDILIZIA



La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità



di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 52, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 58 (e graffato 42, il giardino), interno 16 Piano S1-T-1:

- Al piano terra la distribuzione interna risulta variata rispetto al progetto in merito alla disposizione di bagno e angolo cottura, che risultano invertiti, con la conseguente modifica della posizione delle finestre interessate che vengono anch'esse invertite;

- In prospetto si evince che la collocazione e proporzione di alcune porte, finestre, portefinestre e parapetti di balconi e terrazzi risulta differente dai disegni di progetto. In particolare, la porta d'ingresso e la vicina portafinestra sono state invertite nella posizione; al piano primo la finestra di una camera è diventata



portafinestra con parapetto a filo; i parapetti dei balconi presentano porzioni murarie in luogo di parapetti metallici.

- Al piano S1 la cantina è conforme; del sub 74, box al piano S1 sottostante l'appartamento (e al medesimo piano della cantina) si darà illustrazione nel bene 53, ma già qui se ne può dichiarare la conformità.

Allo stato attuale, esperiti anche i necessari incontri con i funzionari tecnici del PAU, l'avente titolo dovrà presentare un titolo edilizio per il completamento della costruzione, una SCIA, attraverso il quale potrà anche modificare e/o sanare le difformità riscontrate. Terminata la costruzione, ad ogni unità immobiliare (costituita da appartamento e cantina), nel rispetto del progetto e dell'atto d'obbligo, saranno afferenti: al piano S1 un box auto dotato di autonomo subalterno e, su area esterna comune, nella porzione adibite a parcheggio, un posto auto scoperto, anch'esso dotato di autonomo subalterno. Nei lotti formati ai fini della presente perizia, ad alcuni villini sarà anche attribuito un posto moto scoperto (n.d.s.: ve ne sono solo 6 e non 16).

Ai fini della stima della villetta in esame, viste le necessarie operazioni edilizie ai fini delle regolarizzazioni edilizie sopra descritte, dovrà essere valutato un importo che, tra diritti di segreteria, sanzioni e costi tecnici, è valutabile al momento in circa euro 6.000 per unità immobiliare. Tale importo sarà decurtato dalla stima.

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

La storia dell'immobile parte con la Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192.

Nell'atto le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****.

Nella premessa "in data 13 gennaio 1988 è stato approvato il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n.167 (...) con deliberazione consiliare n.23 del 2 marzo 1999 è stato adottato il piano di zona B41 Settecamini Casal Bianco; con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.143 del 15 febbraio 2002 è stato approvato (...) le aree edificabili comprese nel Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco di detto Comune sono state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Roma (...) l'art. 35 comma 11° della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo di preferenza nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona (...) la società **** Omissis **** (...) ha presentato istanza (...) con deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 27 gennaio 2001 l'Amministrazione Comunale si è determinata - a titolo di compensazione edificatoria - (...) a da assegnare in regime di diritto di proprietà le cubature sottoelencate in favore degli operatori stessi o da questi designati (detta società **** Omissis **** ha indicato i soggetti attuatori dell'intervento (...) la detta (...) ha indicato quale soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori la società **** Omissis **** (...) l'Amministrazione comunale (...) 27.05.2005 (...) ha trasferito in capo alla società (...) l'assegnazione (...) di una cubatura residenziale pari a mc 6.933 (...) con successiva deliberazione (...) 9 novembre 2005 (...) preso atto del restringimento del lotto assegnato a causa di presenze archeologiche che consentono l'edificazione di quota parte della cubatura (...) e specificamente di mc 4.045 residenziali (...) ha definitivamente ridotto la cubatura residenziale (...) da realizzare sul comparto L del Piano di Zona B41 Settecamini Casal Bianco (...) rinviando ad altro provvedimento l'assegnazione delle residua cubatura (...) trattasi di intervento edilizio a credito ordinario non usufruente di contributo pubblico alcuno (...) gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di



alloggi economici e popolari (...).

ARTICOLO 1 -Presupposti e contenuto della convenzione. (n.d.s. vengono citati tutti gli allegati) poi "la presente convenzione completa di tutti i documenti ed i provvedimenti ad essa allegati dovrà essere sempre portata a conoscenza ed espressamente accettata a cura di ciascun Notaio rogante in tutti gli atti portanti, a qualsiasi titolo costituzione cessione o trasferimento di diritti reali relativamente ai beni che verranno realizzati nell'esercizio dei diritti di cui al presente atto. La presente convenzione ha per oggetto (...) la cessione del diritto di proprietà in favore della società **** Omissis **** (...) per la realizzazione di una cubatura residenziale di m cubi 4.045 sulla seguente area (...) (n.d.s. vengono elencati tutti i riferimenti di localizzazione e catastali) (...) detti terreno sono pervenuti al Comune di Roma in forza di cessione conseguente a procedura espropriativa (...) ricade nell'ambito del Piano di Zona B41 Settecammini Casal Bianco (II P.E.E.P.) (...) Il Comune di Roma (...) cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona alle condizioni di legge nello stesso richiamate (...)

ARTICOLO 2 - Contenuto della cessione - termine di inizio e fine lavori - vincoli - durata . (...) Ai sensi dell'art. 18 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 1° comma del DPR 380/2001 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3 - Corrispettivo della cessione. In base agli elementi di stima (...) il corrispettivo di cessione viene provvisoriamente determinato (...) in complessivi euro 339.496,85 per (...) indennità di esproprio (...) indennità di occupazione (...) per oneri di urbanizzazione (...) le somme spettanti per oneri di urbanizzazione e pari ad euro 188.294,75 dovranno essere versate in unica soluzione all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso a costruire salvo che l'Amministrazione stessa non intenda affidare al cessionario l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo di detto contributo (...)

ARTICOLO 4 - Clausola di garanzia ed ipoteca legale. (...)

ARTICOLO 5 - Trascrizione della convenzione. (...)

ARTICOLO 6 - Esecutività della convenzione. (...)

ARTICOLO 7 - Spese contrattuali. (...)

ARTICOLO 8 - Altri allegati. (...)

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza muraria, confini, superfici e volumi, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.



- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde: spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (...) ed altresì a porre a dimora numero 9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).

Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria.

Bene 53, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 74, interno 16 Piano S1:

- Il box al piano S1 sottostante l'appartamento Bene 52 (e al medesimo piano della cantina) risulta conforme.

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

Per la storia dell'immobile vedi medesimo paragrafo bene "villetta".

Come precedentemente indicato l'immobile, al momento del pignoramento, non risultava accatastato. L'operazione è stata compiuta in seguito dallo scrivente CTU Esperto. Non rileva quindi, ai fini della disamina, alcun confronto con le planimetrie catastali.

Ai fini della regolarità edilizia dei beni oggetto della procedura si va ad analizzare la corrispondenza tra lo stato di fatto che, pur non finito, è perfettamente identificato nella sua consistenza, confini, superfici, e lo stato legittimo desumibile dal progetto "Nuovi Tipi" ultimo per datazione e con parere favorevole così come reso disponibile dall'Archivio Progetti di Roma Capitale a seguito delle richieste dello scrivente sulla scorta dei dati reperiti.

Si richiamano di seguito, tra gli altri di minore importanza ai fini della presente perizia, i seguenti documenti:

- permesso a costruire n. 779, prot. 76602 del 22.12.2010 (nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010). Il permesso a costruire richiama, tra gli altri, il precedente permesso a costruire n.1390 del 28.12.2006 relativo alla realizzazione di due edifici residenziali; i nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010 per variante essenziale; il nulla Osta della ASL RM/C prot. 28175 del 06.05.2010; l'atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 e detta alcune consuete condizioni generali da rispettare nella conduzione dei lavori.

- elaborato grafico nuovi tipi prot. 56156 del 20.09.2010. Il confronto tra gli elaborati grafici e l'effettivamente realizzato verrà esplicitato in seguito.

- atto d'obbligo del 03.11.2010, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.45011/24562 trascritto il 05.11.2010 n. 133204/78550. Nell'atto d'obbligo, come tipicamente, viene vincolata: l'area dell'intero lotto alla realizzazione del progetto approvato; l'area a parcheggio privato assumendone a cura e spese della società realizzatrice l'ordinaria e straordinaria manutenzione; l'area a verde con messa a dimora di n.9 alberi di altezza non inferiore a m. 4,5; la superficie del piano S1 nella destinazione d'uso prevista (cantine e box).



Verificando la documentazione reperita e confrontando lo stato di fatto con il relativo progetto variante approvato (prot. 56156 del 20.09.2010) si evince che il fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme con il progetto per consistenza, posizione e volumetria. Tuttavia, vi sono alcune difformità, che andremo ad illustrare rispetto ai singoli beni in esame:

Bene 54, ora accatastato al foglio 294, particella 2496, sub 16, interno 12 Piano T:

- Il posto auto scoperto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 52 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1 - T - 1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 53 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 16, PIANO S1

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".

BENE N° 54 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC, INTERNO 12, PIANO T

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

Allo stato attuale non risulta ancora costituito alcun condominio. Per ulteriori informazioni vedi paragrafo "parti comuni".



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, villino di testata - bene 1 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 43, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 27

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

Valore di stima del bene: € 195.000,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di



proprietà ex art.35 legge 865/71”.

All'art.2: “ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ”.

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che “le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà”:

Gli art. 5 e 6 del “Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71” allegato “C” alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: “gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obbligino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5”.

Nell'art. 5: “La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.”.

All'art.11, “Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380” sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: “Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.



Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi "non finiti" non è mai stato depositato neanche il "fine lavori", come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°1: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 1 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.



Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.
Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Interapedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un



secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 120,36 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
- $(120,36 \times 1.937 \times 1,1) = € 256.517$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00



piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = (42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (256.517 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 195.177 (arrotondato in cifra tonda 195.000,00)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, villino di testata - bene 2: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 1); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 59, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°2: Box ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 1 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 1 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 1).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

(7,75 x 1.937 x 1,1) = € 16.513



Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 3: - posto auto scoperto al piano T, int.11. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°3: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 11 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono



necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.
In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

- **Bene N° 4** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 4: - posto moto scoperto al piano T, interno F. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.600,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°4: Posto moto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno F Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto moto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box e il posto auto scoperto.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.

Si ha pertanto:

- Sup. catastale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 0,8 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(0,8 \times 1.937 \times 1,1) = € 1.705$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 105 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari a $(1.705 - 105) = € 1.600$ a corpo



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1	120,36 mq	0,00 €/mq	€ 195.000,00	100,00%	€ 195.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Bene N° 4 - Posto moto o bici Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T	0,80 mq	0,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Valore di stima:					€ 212.653,00

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, secondo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 5 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 44, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 28



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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà":

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obbligino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5".

Nell'art. 5: "La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio



adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.”.

All'art.11, “Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380” sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: “Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi “non finiti” non è mai stato depositato neanche il “fine lavori”, come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°5: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 2 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115



Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapepine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi



vani/sale hobby. La casa e' completamente ristrutturata ed e' dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto e' pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene



valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = $(42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = \text{euro } 55.340,00$

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = \text{€ } 157.660$

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del secondo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 6: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 5); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto



ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 60, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°6: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 2 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 5 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 5).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 7: - posto auto scoperto al piano T, int.10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una



documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.140,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°7: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 10 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

- **Bene N° 8** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 8: - posto moto scoperto al piano T, interno E. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°8: Posto moto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno E Piano T:



Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto moto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box e il posto auto scoperto.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.

Si ha pertanto:

- Sup. catastale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 0,8 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(0,8 \times 1.937 \times 1,1) = € 1.705$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 105 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari a $(1.705 - 105) = € 1.600$ a corpo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 7 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Bene N° 8 - Posto moto o bici Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T	0,80 mq	0,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Valore di stima:					€ 175.313,00

LOTTO 3



- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, terzo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 9 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 45, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 29

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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato



il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che “le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà”:

Gli art. 5 e 6 del “Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71” allegato “C” alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: “gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obbligino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5”.

Nell'art. 5: “La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.”.

All'art.11, “Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380” sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: “Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi “non finiti” non è mai stato depositato neanche il “fine lavori”, come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.



Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°9: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 3 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in



vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapepine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di



mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = $(42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = \text{euro } 55.340,00$

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.



Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del terzo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 10: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 9); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 61, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°10: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 3 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 9 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 9).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè



dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 11: - posto auto scoperto al piano T, int.9. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.140,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°11: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 9 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$



- **Bene N° 12** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 12: - posto moto scoperto al piano T, interno D. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.600,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°12: Posto moto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno D Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto moto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box e il posto auto scoperto.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. catastale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 0,8 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(0,8 \times 1.937 \times 1,1) = € 1.705$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 105 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari a $(1.705 - 105) = € 1.600$ a corpo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 9 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 10 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 11 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Bene N° 12 - Posto moto o bici Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T	0,80 mq	0,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Valore di stima:					€ 175.313,00

LOTTO 4

- Bene N° 13** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quarto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 13 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 46, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 30
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 157.660,00
 Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata



finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà":

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5".

Nell'art. 5: "La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata."



All'art.11, "Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380" sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: "Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica."

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi "non finiti" non è mai stato depositato neanche il "fine lavori", come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°13: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 4 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800



4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1



$$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 219.000$$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = (42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quarto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 14: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 13); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione



riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°14: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 4 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 13 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 13).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 15: - posto auto scoperto al piano T, int.8. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.



Bene N°15: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 8 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

- **Bene N° 16** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 16: - posto moto scoperto al piano T, interno C. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°16: Posto moto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno C Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto moto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box e il posto auto scoperto.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente



dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.

Si ha pertanto:

- Sup. catastale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 0,8 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(0,8 \times 1.937 \times 1,1) = € 1.705$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 105 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari a $(1.705 - 105) = € 1.600$ a corpo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 14 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 15 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Bene N° 16 - Posto moto o bici Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T	0,80 mq	0,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Valore di stima:					€ 175.313,00

LOTTO 5

- Bene N° 17** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una



struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quinto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 17 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 47, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 31

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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)".

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli



immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà”:

Gli art. 5 e 6 del “Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71” allegato “C” alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: “gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5”.

Nell'art. 5: “La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.”.

All'art.11, “Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380” sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: “Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi “non finiti” non è mai stato depositato neanche il “fine lavori”, come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento



(equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione

- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°17: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 5 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.



Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

È inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.



Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
- $(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = $(42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = \text{euro } 55.340,00$

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = \text{€ } 157.660$

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più



precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quinto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 18: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 17); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 63, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°18: Box ubicato a Roma (RM) - VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 5 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 17 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 17).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00



Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 19: - posto auto scoperto al piano T, int.7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°19: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 7 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

- **Bene N° 20** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato



"non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 20: - posto moto scoperto al piano T, interno B. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.600,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°20: Posto moto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno B Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto moto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box e il posto auto scoperto.
Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".
Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.
Si ha pertanto:
- Sup. catastale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 0,8 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
 $(0,8 \times 1.937 \times 1,1) = € 1.705$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 105 fofettari.
In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari a $(1.705 - 105) = € 1.600$ a corpo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 18 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5,	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00



piano S1					
Bene N° 19 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Bene N° 20 - Posto moto o bici Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T	0,80 mq	0,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Valore di stima:					€ 175.313,00

LOTTO 6

- Bene N° 21** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sesto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 21 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 48, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 32
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 157.660,00
 Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di



aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà":

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5".

Nell'art. 5: "La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata."

All'art.11, "Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380" sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: "Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento;



b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi “non finiti” non è mai stato depositato neanche il “fine lavori”, come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°21: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 6 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma



Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapepine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.



Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
- $(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = € 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano



cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = (42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del sesto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 22: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 21); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 64, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°22: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 6 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 21 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene



inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 21).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 23: - posto auto scoperto al piano T, int.6. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.140,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°23: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 6 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al



paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = \text{€ } 5.140$

- **Bene N° 24** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 24: - posto moto scoperto al piano T, interno A. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 21, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°24: Posto moto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno A Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto moto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box e il posto auto scoperto.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.

Si ha pertanto:

- Sup. catastale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 0,8 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(0,8 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 1.705$



Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 105 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari a $(1.705 - 105) = € 1.600$ a corpo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 22 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 23 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Bene N° 24 - Posto moto o bici Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T	0,80 mq	0,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Valore di stima:					€ 175.313,00

LOTTO 7

- Bene N° 25** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da



viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, settimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 25 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 49, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 33

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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà":

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi



art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5".

Nell'art. 5: "La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata."

All'art.11, "Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380" sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: "Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica."

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi "non finiti" non è mai stato depositato neanche il "fine lavori", come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°25: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 7 Piano S1-T-1:



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000



€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

È inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione,



aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;

- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.
 - Valore di stima = 1.937 €/mq
 - k = 1,1
- $$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 219.000$$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = (42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con



riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del settimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 26: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 25); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 65, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°26: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 7 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 25 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 25).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più



precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 27: - posto auto scoperto al piano T, int.5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°27: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 5 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box. Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".
Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.
Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
 $(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.
In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 26 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7,	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00



piano S1					
Bene N° 27 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Valore di stima:					€ 173.713,00

LOTTO 8

- Bene N° 28** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ottavo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 28 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 50, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 34

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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene



anche specificato, sempre in premessa, che “gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)”

All'art.1: “formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71”.

All'art.2: “ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ”.

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che “le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà”:

Gli art. 5 e 6 del “Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71” allegato “C” alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: “gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5”.

Nell'art. 5: “La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.”.

All'art.11, “Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380” sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: “Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra



primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi “non finiti” non è mai stato depositato neanche il “fine lavori”, come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°28: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 8 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli



solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.



Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = € 219.000$$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché



dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = (42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del ottavo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 29: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 28); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.913,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°29: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 8 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 28 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 28).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il



valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 30: - posto auto scoperto al piano T, int.4. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.140,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°30: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 4 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:



- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
- $(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 29 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 30 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Valore di stima:					€ 173.713,00

LOTTO 9

- **Bene N° 31** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree



sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, nono villino da sinistra su via C. Cassola - bene 31 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 51, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 35

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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà":

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.



Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5".

Nell'art. 5: "La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata."

All'art.11, "Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380" sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: "Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica."

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi "non finiti" non è mai stato depositato neanche il "fine lavori", come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°31: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 9 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna,



con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapepine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263



3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

È inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità,



orientamento, livello;

- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
- $(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = € 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = $(42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) =$ euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660$

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni



immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del nono villino da sinistra su via C. Cassola - bene 32: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 31); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°32: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 9 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 31 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 31).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il



Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 33: - posto auto scoperto al piano T, int.3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°33: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 3 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box. Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".
Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.
Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
 $(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.
In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 32 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00



Bene N° 33 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Valore di stima:					€ 173.713,00

LOTTO 10

- Bene N° 34** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, decimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 34 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 52, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 36
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 157.660,00
Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento



edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà":

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5".

Nell'art. 5: "La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata."

All'art.11, "Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380" sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: "Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di



prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi “non finiti” non è mai stato depositato neanche il “fine lavori”, come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°34: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 10 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.



Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è



possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = € 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.



Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = (42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del decimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 35: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 34); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°35: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 10 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 34 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 34).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.



Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 36: - posto auto scoperto al piano T, int.2. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.140,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°36: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 2 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.



- Valore di stima = 1.937 €/mq
 - k = 1,1
 (2,6 x 1.937 x 1,1) = € 5.540

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (5.540 - 400) = € 5.140

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 35 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 36 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Valore di stima:					€ 173.713,00

LOTTO 11

- Bene N° 37** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di



percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, undicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 37 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 53, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 37

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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)".

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà":

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati



nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5".

Nell'art. 5: "La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata."

All'art.11, "Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380" sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: "Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica."

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi "non finiti" non è mai stato depositato neanche il "fine lavori", come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°37: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 11 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:



“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263



3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

È inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;



- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = $(42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = \text{euro } 55.340,00$

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = \text{€ } 157.660$

- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al



momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 dell'undicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 38: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 37); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 69, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°38: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 11 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 37 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 37).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato



"non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 39: - posto auto scoperto al piano T, int.1. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°39: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 1 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box. Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".
Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopraddetto.
Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
 $(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.
In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 38 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 39 - Posto auto	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00



Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T					
Valore di stima:					€ 173.713,00

LOTTO 12

- Bene N° 40** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, dodicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 40 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 54, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 38
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 157.660,00
Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"



All'art.1: “formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71”.

All'art.2: “ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ”.

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che “le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà”:

Gli art. 5 e 6 del “Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71” allegato “C” alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: “gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5”.

Nell'art. 5: “La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.”.

All'art.11, “Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380” sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: “Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto



all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi “non finiti” non è mai stato depositato neanche il “fine lavori”, come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°40: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 12 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano



troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapepine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.



Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = € 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:



piano terra e piano primo mq: 60,40
costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00
piano cantina mq: 10,20
costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00
giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini
costi: euro 10.000 a corpo
Costi totali di completamento = (42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.
Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660

- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del dodicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 41: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 40); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.913,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°41: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 12 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 40 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 40).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.



- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
(7,75 x 1.937 x 1,1) = € 16.513

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta. In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28
costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00
Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (16.513 - 5.600) = € 10.913

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 42: - posto auto scoperto al piano T, int.16. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°42: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 16 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box. Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1



$$(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 5.540$$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = \text{€ } 5.140$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 41 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 42 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Valore di stima:					€ 173.713,00

LOTTO 13

- Bene N° 43** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, tredicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 43 - si sviluppa su 3 livelli:



- il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 55, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 39

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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà":

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obbligino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e



comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5".

Nell'art. 5: "La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata."

All'art.11, "Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380" sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: "Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica."

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi "non finiti" non è mai stato depositato neanche il "fine lavori", come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°43: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 13 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica



l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma



splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;



- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.
 - Valore di stima = 1.937 €/mq
 - k = 1,1
- $(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = \text{€ } 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40
 costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00
 piano cantina mq: 10,20
 costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00
 giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini
 costi: euro 10.000 a corpo
 Costi totali di completamento = $(42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) = \text{euro } 55.340,00$

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = \text{€ } 157.660$

- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da



viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del tredicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 44: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 43); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°44: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 13 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 43 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 43).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno



del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 45: - posto auto scoperto al piano T, int.15. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°45: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 15 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box. Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".
Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.
Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
(2,6 x 1.937 x 1,1) = € 5.540

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.
In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (5.540 - 400) = € 5.140

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 44 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 45 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00



15, piano T					
Valore di stima:					€ 173.713,00

LOTTO 14

- Bene N° 46** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quattordicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 46 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 56, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 40
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 157.660,00
 Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)".

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare



Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71”.

All'art.2: “ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ”.

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che “le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà”:

Gli art. 5 e 6 del “Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71” allegato “C” alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: “gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obbligano a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5”.

Nell'art. 5: “La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.”.

All'art.11, “Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380” sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: “Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.



Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi "non finiti" non è mai stato depositato neanche il "fine lavori", come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°46: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 14 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e



finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapepine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina



armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.
 - Valore di stima = 1.937 €/mq
 - k = 1,1
- $(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = € 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40



costi: euro/mq $700 * 60,40 = 42.280,00$

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq $300,00 * 10,20 = 3.060,00$

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = $(42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) =$ euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660$

- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quattordicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 47: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 46); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 72, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°47: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 14 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 46 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 46).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq



- k = 1,1

$$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta. In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

$$\text{costi: euro/mq } 200,00 \times 28 = 5.600,00$$

$$\text{Costi totali di completamento} = \text{euro } 5.600,00$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 48: - posto auto scoperto al piano T, int.14. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.140,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°48: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 14 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$$(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$$



Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 47 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 48 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
Valore di stima:					€ 173.713,00

LOTTO 15

- Bene N° 49** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quindicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 49 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo



cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 57, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 41

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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriando un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".

All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ".

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà":

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in



favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5”.

Nell'art. 5: “La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.”.

All'art.11, “Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380” sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: “Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi “non finiti” non è mai stato depositato neanche il “fine lavori”, come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°49: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 15 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:



Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.

Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto



propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.

È inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;



- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = € 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20

costi: euro/mq 300,00 * 10,20 = 3.060,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = $(42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) =$ euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) = € 157.660$

- **Bene N° 50** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree



sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quindicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 50: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 49); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 73, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°50: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 15 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 49 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 49).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) = € 16.513$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a



parcheeggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 51: - posto auto scoperto al piano T, int.13. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°51: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 15 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box. Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".
Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.
Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.
- Valore di stima = 1.937 €/mq
- k = 1,1
 $(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.
In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonchè dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(5.540 - 400) = € 5.140$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 49 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 50 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 51 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00



Valore di stima:	€ 173.713,00
------------------	--------------

LOTTO 16

- **Bene N° 52** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sedicesimo villino da sinistra su via C. Cassola (e primo di testa dalla parte opposta) - bene 52 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 58, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 42

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

Valore di stima del bene: € 157.660,00

Preliminarmente alla stima: condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione:

La realizzazione dell'edificio, in virtù della già citata Convenzione del 6.3.2008, notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep. 41660 e racc. 22192., dove le parti sono il Comune di Roma e la **** Omissis ****, è stata finalizzata ad alloggi di Edilizia Economica e Popolare, nello specifico, nell'ambito del piano di zona B41 "Settecamini Casal Bianco".

In particolare, in premessa è scritto che "l'art. 35 comma 11 della medesima legge 865 del 1971 attribuisce ai proprietari delle aree espropriande un titolo "di preferenza" nella assegnazione delle aree a condizione che il proprietario espropriando (ovvero il fruitore finale) possieda i requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione di immobili in regime di edilizia economica e popolare e quello oggettivo di aver richiesto l'assegnazione in diritto di proprietà di un'area localizzata all'interno di un Piano di Zona".

Nel prosieguo è scritto che il Comune di Roma ha individuato il soggetto idoneo all'assegnazione del diritto di proprietà, e viene indicato anche il soggetto cessionario dei relativi diritti edificatori. Viene anche specificato, sempre in premessa, che "gli acquirenti da detta società interessati all'intervento edilizio oggetto del presente atto saranno in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari (...)"

All'art.1: "formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (...) 3) sub C – Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71".



All'art.2: "ai sensi dell'art. 18, 1° comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art.11 del Disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti) ”.

All'art.3 è richiamato il corrispettivo della cessione e, per quanto di nostro interesse, viene determinato il corrispettivo della cessione, specificato nelle rispettive voci (acquisizione area: indennità di esproprio e indennità di occupazione, oneri di urbanizzazione), in carico al cessionario e/o, in caso di successiva mutazione a seguito di nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che determinino costi differenti da quelli previsti o provvisoriamente sostenuti, agli aventi causa, senza limitazioni temporali. Si rammenta che "le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte, a cura del notaio rogante, in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di proprietà”:

Gli art. 5 e 6 del "Disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni della convenzione per la concessione del diritto di superficie ex art. 35 legge 865/71" allegato "C" alla citata convenzione, regolano rispettivamente:

art. 5: Requisiti dei soci nel caso di cooperative o loro consorzi

art. 6: Criteri per la vendita in caso di imprese.

Nell'art. 6: "gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obbligino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni. Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5”.

Nell'art. 5: "La cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia: 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge; 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. (...) Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.”.

All'art.11, "Criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione della legge n.865/71 e art. 8 commi 1.4 e 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380" sono scritti i criteri per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione e poi: "Dopo la fine dei lavori e comunque entro sei mesi da tale data, il cessionario, sia cooperativa che impresa, dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione: a) per le imprese: relazione dimostrativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione al metro quadro virtuale dell'intero intervento; b) tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio secondo i criteri sopra indicati; c) perizia giurata di conformità delle superfici realizzate (...); d) tabella attestante la ripartizione millesimale (...).

Non sono consentite alienazioni a nessun titolo né potranno costituirsi diritti reali di godimento tra primo acquirente/assegnatario ed un ulteriore cessionario prima di cinque anni dall'atto notarile di prima cessione. Eventuali deroghe a tale norma, solamente per gravi e comprovati motivi che ne giustificano la necessità e l'urgenza, potranno essere consentite dall'Ufficio Comunale preposto all'Edilizia Residenziale Pubblica.”.

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU Esperto ha compiuto un ulteriore accesso agli atti presso



L'Ufficio Comunale preposto per l'Edilizia Residenziale Pubblica, presso il PAU di Roma, per ottenere copia della tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun singolo alloggio.

Ma tale documento non risulta essere mai stato depositato, probabilmente perché essendo gli alloggi "non finiti" non è mai stato depositato neanche il "fine lavori", come non risulta dai diversi accessi agli atti effettuati dallo scrivente, sia presso il suddetto ufficio che presso l'Archivio progetti.

Conclusioni: sulla scorta di tutto quanto sopra si evince quindi che:

- non è stato formalizzato un prezzo massimo di cessione a cui doversi attenere ai fini della presente perizia di stima
- gli acquirenti gli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla vigenti disposizioni per essere assegnatari di alloggi economici e popolari;
- gli acquirenti non potranno vendere gli alloggi prima di cinque anni dal decreto di trasferimento (equiparato all'atto notarile) che ne ha determinato l'acquisizione
- gli acquirenti non potranno dare in locazione gli alloggi per un tempo inferiore a dodici anni
- la convenzione decadrà dopo venti anni (la convenzione è di marzo 2008, quindi fino al 2028)

Bene N°52: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 16 Piano S1-T-1:

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA)

Codice di zona: E115

Microzona catastale n.: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili - stato conservativo "normale": valori di mercato tra (€/mq) 1550 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8 e 11,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

Settecamini - Parco Casal Bianco - Villino

PARCO CASAL BIANCO – Viale Stefano D'Arrigo

Il villino si trova nella nuova parte di Settecamini, in un complesso residenziale circondato dal verde con parco giochi e negozi raggiungibili a piedi, in un comprensorio di recente costruzione con pannelli solari che si presenta in cortina.

Villino si sviluppa su tre livelli con ingresso dal giardino mattonato; al piano terra si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, spazioso salone, disimpegno, bagno e giardino mattonato; al primo piano troviamo la zona notte con la camera matrimoniale, seconda camera con balcone, bagno con vasca e finestra.

Al piano seminterrato troviamo la taverna con il terzo bagno e ripostiglio.



Come pertinenze troviamo la soffitta ed il box auto con accesso diretto in casa. Classe G

€ 285.000 mq 156 €/mq 1.827

2) Villa a schiera angolare Settecamini

Nelle immediate vicinanze di Via Casal Bianco, precisamente in Via Carlo Cassola, proponiamo in vendita un villino a schiera angolare situato in un complesso residenziale edificato nel 2010.

L'immobile, che si sviluppa su due piani fuori terra, è dotato di ingresso indipendente e presenta una superficie di 95 mq, insieme a un giardino privato di 60.

Internamente è così composto:

Piano terra, soggiorno con angolo cottura e bagno di servizio. Salendo con una comoda scala si raggiunge il primo piano dove troviamo un'ampia camera matrimoniale con bagno padronale.

Al piano seminterrato un ulteriore camera matrimoniale, una cameretta e un secondo bagno con accesso diretto tramite un portoncino blindato al box auto doppio di 25 mq. Intercapedine che circonda l'intera abitazione.

Importo di Vendita: € 215.000

€ 215.000 mq 95 €/mq 2.263

3) Villa unifamiliare viale Stefano d'Arrigo, Settecamini, Roma

splendido villino con box auto

propone in vendita ampia residenza nel verde, esposta a sud, nel viale Stefano D'Arrigo e con ingresso indipendente. La superficie di 200 mq si divide in tre comodi piani. Completa la proprietà un accogliente spazio esterno-giardino in parte terrazzato e grande box auto singolo soppalcato. Al piano terra troviamo un ampio salone con cucina abitabile e due bagni (uno oggi dedicato alla lavanderia), al primo piano 4 stanze letto con due bagni e balconi mentre al piano S1 due ampi vani/sale hobby. La casa è completamente ristrutturata ed è dotata di aria condizionata e riscaldamento autonomo. Il prezzo richiesto è pari ad euro 360.000, 00 compreso il box. - le informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 360.000 mq 200 €/mq 1.800

4) Villa a schiera via anticoli corrado 22, Setteville Nord, Guidonia Montecelio

Vi raccontiamo di una soluzione che incarna perfettamente la bellezza raffinata ed elegante di una soluzione semi indipendente. Situata in un contesto quieto e raccolto, questa splendida villa realizzata su tre livelli, rappresenta il sogno ideale di chi desidera vivere in un quartiere riservato e silenzioso restando però a due passi dai principali servizi della zona.

Varcato il cancello di casa, ad accoglierci troviamo una graziosa corte esterna pavimentata e, percorrendo alcuni gradini, veniamo accolti da una splendida veranda privata.

Entrando, il piano terra si compone di un ampio e luminoso soggiorno provvisto di una cucina comodamente distinta dal resto dell'ambiente.

Proseguendo per la scala interna, il piano superiore dispone di un'ampia camera da letto, dove è possibile accedere al terrazzo esterno grazie alla porta finestra presente nella stanza. A completare il primo piano abbiamo un comodo bagno finestrato e con cabina doccia.

Il piano seminterrato presenta invece due ulteriori camere da letto, una camera padronale con cabina armadio ed una seconda camera di dimensioni leggermente ridotte. Al piano ritroviamo inoltre un secondo bagno ed un comodo ripostiglio.



E' inoltre possibile acquistare a parte un box auto di proprietà.

€ 235.000 mq 110 €/mq 2.136

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari, in cifra tonda, ad €/mq 2.000.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (1.875 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.937 (arr.to).

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano e il fatto che, una volta completato, risulterà uno stato sostanzialmente "al nuovo", viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 102,81 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(102,81 \times 1.937 \times 1,1) = € 219.000$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 700 per i piani terra e primo e euro/mq 300,00 per il piano cantina (bene unico: appartamento + cantina) e euro/mq 200,00 per box (bene unico), oltre a forfettari euro 10.000 per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

piano terra e piano primo mq: 60,40

costi: euro/mq 700 * 60,40 = 42.280,00

piano cantina mq: 10,20



costi: euro/mq $300,00 \times 10,20 = 3.060,00$

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 10.000 a corpo

Costi totali di completamento = $(42.280,00 + 3.060,00 + 10.000) =$ euro 55.340,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 6.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(219.000 - 55.340,00 - 6.000,00) =$ € 157.660

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti letapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del sedicesimo villino da sinistra su via C. Cassola (e primo di testa dal lato opposto) - bene 53: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 52); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 74, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.913,00

Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene "Villetta".

Bene N°53: Box ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 16 Piano S1:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il box in esame, sottostante la villetta Bene 52 (e al medesimo piano S1 della cantina), viene inserito in unico lotto con la villetta stessa.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta villetta (Bene 52).

Il valore di stima del box viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradetto.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box in valore a cifra tonda = 7,75 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(7,75 \times 1.937 \times 1,1) =$ € 16.513



Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 200,00 per il box. I costi forfettari per la messa in sicurezza, manutenzione straordinaria e riprese superficiali del giardino, dei terrazzi e della recinzione sono già stati calcolati e sottratti al valore della villetta.

In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Ne derivano i seguenti costi:

box mq: 28

costi: euro/mq 200,00 * 28 = 5.600,00

Costi totali di completamento = euro 5.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad $(16.513 - 5.600) = € 10.913$

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 54: - posto auto scoperto al piano T, int.12. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.140,00
Preliminarmente alla stima: vedi le condizioni di acquisizione e eventuale valore massimo di cessione riportate nel paragrafo "Stima" del Bene 1.

Bene N°54: Posto auto scoperto ubicato a Roma (RM) – VIA CARLO CASSOLA SNC Interno 12 Piano T:

Il Bene in esame viene analizzato autonomamente in quanto u.i. identificata da autonomo sub catastale. Tuttavia il posto auto scoperto in esame, viene inserito in unico lotto con la villetta e il box.

Pertanto, per la determinazione del valore di stima e la determinazione del valore in €/mq si rimanda al paragrafo "stima del bene" di detta "villetta".

Il valore di stima del posto auto scoperto viene determinato moltiplicando la superficie equivalente dello stesso per il valore al mq sopradDETTO.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto scoperto in valore a cifra tonda = 2,6 mq.

- Valore di stima = 1.937 €/mq

- k = 1,1

$(2,6 \times 1.937 \times 1,1) = € 5.540$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completo e fruibile. Per giungere a tale stato sono



necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro 400 fofettari.
In tali importi si tiene conto anche della tempistica e del rischio che comporta il completamento, nonché dei vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (5.540 - 400) = € 5.140

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Villetta Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1	102,81 mq	0,00 €/mq	€ 157.660,00	100,00%	€ 157.660,00
Bene N° 53 - Garage Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1	7,75 mq	0,00 €/mq	€ 10.913,00	100,00%	€ 10.913,00
Bene N° 54 - Posto auto Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T	2,60 mq	0,00 €/mq	€ 5.140,00	100,00%	€ 5.140,00
				Valore di stima:	€ 173.713,00

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

Roma, li 19/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, villino di testata - bene 1 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 43, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 27

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto,



suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile



realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di



rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 – "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti letapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, villino di testata - bene 2: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 1); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 59, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2



vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area



dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".



INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art. 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 3: - posto auto scoperto al piano T, int.11. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".
- **Bene N° 4** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 4: - posto moto scoperto al piano T, interno F. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi altri beni del lotto.



- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, secondo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 5 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 44, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 28

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di



espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se



previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte,



parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del secondo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 6: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 5); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 60, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto,



suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile



realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di



rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 – "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 7: - posto auto scoperto al piano T, int.10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".
- **Bene N° 8** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 8: - posto moto scoperto al piano T, interno E. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi altri beni del lotto.

LOTTO 3

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il



Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, terzo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 9 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 45, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 29

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di



tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui



alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento



delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del terzo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 10: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 9); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 61, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si



articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto



d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23



della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 11: - posto auto scoperto al piano T, int.9. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".
- **Bene N° 12** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 12: - posto moto scoperto al piano T, interno D. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi altri beni del lotto.

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una



struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quarto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 13 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 46, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 30

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già



edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione



novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.



- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quarto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 14: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 13); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli



interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a



strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta,



con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 15: - posto auto scoperto al piano T, int.8. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".
- **Bene N° 16** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 16: - posto moto scoperto al piano T, interno C. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi altri beni del lotto.

LOTTO 5

- **Bene N° 17** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni



immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quinto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 17 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 47, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 31

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli



interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori



pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il



Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quinto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 18: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 17); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 63, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono



consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari



destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza



dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 19: - posto auto scoperto al piano T, int.7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".
- **Bene N° 20** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 20: - posto moto scoperto al piano T, interno B. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi altri beni del lotto.

LOTTO 6

- **Bene N° 21** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da



viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sesto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 21 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 48, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 32

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono



incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi



di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una



struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del sesto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 22: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 21); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 64, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft



rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi,



secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.



- Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 23: - posto auto scoperto al piano T, int.6. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".
- Bene N° 24** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 24: - posto moto scoperto al piano T, interno A. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 21, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Vedi altri beni del lotto.

LOTTO 7

- Bene N° 25** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto



della presente perizia, settimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 25 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 49, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 33

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b)



Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L’insediamento di destinazioni d’uso a CU/a e i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono



ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni



immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del settimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 26: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 25); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 65, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se



estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del



PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato



"non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 27: - posto auto scoperto al piano T, int.5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".

LOTTO 8

- **Bene N° 28** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ottavo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 28 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 50, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 34

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle



seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola



unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato



all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del ottavo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 29: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 28); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città



consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso,



nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta



convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 30: - posto auto scoperto al piano T, int.4. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".

LOTTO 9

- **Bene N° 31** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed



una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, nono villino da sinistra su via C. Cassola - bene 31 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 51, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 35

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e



non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art.



48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza



dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 32** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del nono villino da sinistra su via C. Cassola - bene 32: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 31); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;



T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della



proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di



Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 33: - posto auto scoperto al piano T, int.3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".

LOTTO 10

- **Bene N° 34** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, decimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 34 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 52, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 36
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II



vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni



singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad



“abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. L’intervento è realizzato all’interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell’elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d’uso delle aree e dei lotti regolamento per l’edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l’immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, “A,B,C,D” - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - “Paesaggio Agrario di rilevante valore”; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell’area, pertanto il bene non ricade all’interno dei “beni paesaggistici”; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - “Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell’ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - “accolta - parzialmente accolta, con prescrizione”. Tali localizzazioni, che riguardano l’edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell’immobile all’interno dell’area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1
L’immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L’immobile è sito all’interno di un complesso residenziale allo stato “non finito” costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l’area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L’immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all’interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L’unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del decimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 35: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l’abitazione, bene 34); Per un’illustrazione più esaustiva dell’unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto



ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un



Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici



confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 36: - posto auto scoperto al piano T, int.2. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".

LOTTO 11

- **Bene N° 37** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, undicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 37 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 53, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 37

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per



Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative



all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti



del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 38** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 dell'undicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 38: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 37); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 69, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la



specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60%



per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6



partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 39: - posto auto scoperto al piano T, int.1. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".

LOTTO 12

- **Bene N° 40** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di



percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, dodicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 40 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 54, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 38

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla



specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso



l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 41** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con



riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del dodicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 41: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 40); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli



interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori



pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il



Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 42: - posto auto scoperto al piano T, int.16. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".

LOTTO 13

- **Bene N° 43** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, tredicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 43 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 55, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 39

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza



equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni



dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive,



limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 44** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del tredicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 44: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 43); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione



degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c)



insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni



collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 45: - posto auto scoperto al piano T, int.15. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".

LOTTO 14

- **Bene N° 46** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato



"non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quattordicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 46 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 56, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 40

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono



consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari



destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza



dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quattordicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 47: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 46); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 72, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;



T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della



proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di



Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 48: - posto auto scoperto al piano T, int.14. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".

LOTTO 15

- **Bene N° 49** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quindicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 49 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 57, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 41
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II



vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni



singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad



“abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. L’intervento è realizzato all’interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell’elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d’uso delle aree e dei lotti regolamento per l’edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l’immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, “A,B,C,D” - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - “Paesaggio Agrario di rilevante valore”; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell’area, pertanto il bene non ricade all’interno dei “beni paesaggistici”; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - “Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell’ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - “accolta - parzialmente accolta, con prescrizione”. Tali localizzazioni, che riguardano l’edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell’immobile all’interno dell’area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 50** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1
L’immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L’immobile è sito all’interno di un complesso residenziale allo stato “non finito” costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l’area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L’immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all’interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L’unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quindicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 50: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l’abitazione, bene 49); Per un’illustrazione più esaustiva dell’unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione



planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 73, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un



Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici



confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 51: - posto auto scoperto al piano T, int.13. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".

LOTTO 16

- **Bene N° 52** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sedicesimo villino da sinistra su via C. Cassola (e primo di testa dalla parte opposta) - bene 52 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 58, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 42

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per



Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative



all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6 partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti



del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 53** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del sedicesimo villino da sinistra su via C. Cassola (e primo di testa dal lato opposto) - bene 53: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 52); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 74, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la



specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60%



per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B41 - Settecamini Casal Bianco, in particolare: Comune di Roma, ufficio pianificazione edilizia residenziale pubblica, IX Dipartimento, U.O. n.3 attuazione della legge 18.04.1962 n.167, Secondo Piano delle Zone XIII Variante Integrativa e sostitutiva, B41 Sexies, Settecamini Casal Bianco, Variante ex art. 34 865/71. Come rilevabile nell'elaborato grafico relativo - elaborato n.6



partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti regolamento per l'edificazione del febbraio 2008 - il fabbricato realizzato rientra nella "sagoma di massimo ingombro edifici residenziali".

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio Agrario di rilevante valore"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.lvo 42/04; tavola B24, foglio 374. Non è presente nessun retino ad individuazione dell'area, pertanto il bene non ricade all'interno dei "beni paesaggistici"; - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - "Parchi Archeologici e culturali; siamo sostanzialmente nell'ampia area archeologica di Settecamini. - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98 - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni. Solo in caso di scavi nel terreno, eventualmente ne servissero per il completamento delle opere edili e impiantistiche, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni per la presenza dell'immobile all'interno dell'area archeologica di Settecamini. Per maggiori dettagli si rimanda alla normativa dedicata.

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 54: - posto auto scoperto al piano T, int.12. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi medesimo paragrafo "villetta".



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 747/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 43, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 27	Superficie	120,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tintecciato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale area sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, villino di testata - bene 1 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 59, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tintecciato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale area sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, villino di testata - bene 2: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 1); Per un'illustrazione più esauriente dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		



Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 3: - posto auto scoperto al piano T, int.11. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno F, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	0,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 4: - posto moto scoperto al piano T, interno F. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 5 - Villetta



Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 44, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 28	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, secondo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 5 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 60, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed		



	interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del secondo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 6: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 5); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 7: - posto auto scoperto al piano T, int.10. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 8 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	0,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 8: - posto moto scoperto al piano T, interno E. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 9 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 45, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 29	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in		



	stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, terzo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 9 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 61, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti,		



	infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del terzo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 10: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 9); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 11 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 11: - posto auto scoperto al piano T, int.9. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno D, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	0,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 12: - posto moto scoperto al piano T, interno D. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 13 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 46, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 30	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		



Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quarto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 13 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 14 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quarto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 14: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 13); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in		



	data 17/04/2024 – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 15 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 15: - posto auto scoperto al piano T, int.8. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 16 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	0,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è		



	delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 16: - posto moto scoperto al piano T, interno C. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5

Bene N° 17 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 47, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 31	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto		



	e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quinto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 17 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 18 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 63, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quinto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 18: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 17); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 19 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano T



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 19: - posto auto scoperto al piano T, int.7. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 20 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	0,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non		



	finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 20: - posto moto scoperto al piano T, interno B. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6

Bene N° 21 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 48, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 32	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sesto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 21 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 22 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 64, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del sesto villino da sinistra su via C. Cassola - bene 22: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 21); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 23 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è		



	delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 23: - posto auto scoperto al piano T, int.6. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 24 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 21, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	0,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto moto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto moto scoperto - bene 24: - posto moto scoperto al piano T, interno A. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	Libero
-----------------------	--------

LOTTO 7

Bene N° 25 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 49, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 33	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, settimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 25 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 26 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 65, Zc.	Superficie	7,75 mq



	6, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del settimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 26: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 25); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 27 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non		



	finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 27: - posto auto scoperto al piano T, int.5. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8

Bene N° 28 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 50, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 34	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ottavo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 28 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 29 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 66, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del ottavo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 29: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 28); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 30 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è		



	delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 30: - posto auto scoperto al piano T, int.4. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9

Bene N° 31 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 51, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 35	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto		



	e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, nono villino da sinistra su via C. Cassola - bene 31 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 32 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 67, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del nono villino da sinistra su via C. Cassola - bene 32: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 31); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 33 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 3, piano T



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 7, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 33: - posto auto scoperto al piano T, int.3. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10

Bene N° 34 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 52, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 36	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli		



	attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, decimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 34 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 35 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 68, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del decimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 35: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 34); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione		



	planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 36 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 36: - posto auto scoperto al piano T, int.2. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11

Bene N° 37 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 53, Zc.	Superficie	102,81 mq



	6, Categoria A7, Graffato 37		
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, undicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 37 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 38 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 69, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il		



	Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 dell'undicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 38: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 37); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 39 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 39: - posto auto scoperto al piano T, int.1. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 12

Bene N° 40 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 54, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 38	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, dodicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 40 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 41 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 70, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in		



	stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del dodicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 41: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 40); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 42 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e		



	delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 42: - posto auto scoperto al piano T, int.16. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 13

Bene N° 43 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 55, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 39	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecimini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, tredicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 43 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 44 - Garage



Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 71, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del tredicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 44: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 43); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 45 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in		



	esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 45: - posto auto scoperto al piano T, int.15. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 14

Bene N° 46 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 56, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 40	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quattordicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 46 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da		



	letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 47 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 72, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quattordicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 47: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 46); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 48 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 48: - posto auto scoperto al piano T, int.14. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 15

Bene N° 49 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 57, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 41	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il		



	Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, quindicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 49 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 50 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 15, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 73, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del quindicesimo villino da sinistra su via C. Cassola - bene 50: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 49); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 – vedi allegati.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 51 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecami, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 51: - posto auto scoperto al piano T, int.13. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 16

Bene N° 52 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 58, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 42	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in		



	stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo ai rivestimenti, infissi (sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti, infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sedicesimo villino da sinistra su via C. Cassola (e primo di testa dalla parte opposta) - bene 52 - si sviluppa su 3 livelli: - il piano S1 costituito da cantina e box auto; - il piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzo; - il piano primo costituito da 2 camere da letto, bagno, terrazzo e balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 53 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 74, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	7,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). Internamente l'immobile si presenta al "non finito" con riguardo alle finiture e alla saracinesca del box; tuttavia la struttura, grazie alla completezza delle partizioni murarie ed il tetto, non presenta segni di degrado strutturale o da umidità. Le tubazioni impiantistiche sono presenti fino agli attacchi per le utenze. Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi ed è rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato. L'immobile non risulta completato internamente con riguardo ai rivestimenti,		



	infissi (tuttavia sono presenti le tapparelle), intonaci, finiture, ecc. Ogni immobile della schiera è fornito di due giardini di proprietà (giardino anteriore e posteriore) che al momento del sopralluogo si presentavano solo parzialmente perimetrati e pieni di vegetazione spontanea. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, al piano S1 del sedicesimo villino da sinistra su via C. Cassola (e primo di testa dal lato opposto) - bene 53: - box auto al piano S1 (il medesimo livello della cantina, sottostanti l'abitazione, bene 52); Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 54 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Cassola snc, interno 12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 2496, Sub. 16, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente procedura è sito all'interno di un complesso residenziale di villini a schiera allo stato non finito. Esternamente l'edificio si presenta allo stato finito tranne che per gli accessi alla proprietà, le porzioni superiori delle recinzioni e i giardini. Le aree esterne di pertinenza vertono in stato di abbandono con presenza di vegetazione incolta. La perimetrazione del lotto su via Carlo Cassola è delimitata da una rete di protezione ben mantenuta mentre il lato posteriore della proprietà non presenta alcuna recinzione ma è delimitato da un muretto in cemento armato, ragionevolmente realizzato quale base di una recinzione non completa. La scarsa protezione dei luoghi ha contribuito ad un parziale stato di degrado degli stessi con conseguente necessità di una bonifica delle aree esterne (vegetazione incolta) ed interne (graffiti sui muri, sporcizia, materiali di risulta dalle lavorazioni di cantiere, ecc.). L'immobile in esame è un posto auto posto in area scoperta di parcheggio privato all'interno del lotto, con un posto auto assegnato a ciascuna villetta e alcuni posti moto. L'area a parcheggio va bonificata dalla vegetazione incolta, realizzato il piano di percorrenza e sosta auto e delimitati i posti, per renderli individuabili ciascuno secondo la propria perimetrazione di progetto e catastale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio IV, più precisamente a Settecamini, zona posta esternamente al Grande Raccordo Anulare e confinante con il Comune di Guidonia Montecelio. L'immobile è sito all'interno di un complesso residenziale allo stato "non finito" costituito da n.16 villini a schiera in un lotto compreso tra via Carlo Cassola, via Capalto ed una strada parzialmente sterrata che delimita l'area verde circostante. Inoltre sono presenti all'interno del lotto una zona verde comune e una zona, servita da viabilità comune al complesso, e destinata a parcheggio auto e moto, come da progetto. Anche tale aree sono da completare con riguardo al completamento delle recinzioni e cancelli, stesura del piano di percorrenza in massetto e asfalto o simili e delimitazione dei posti auto. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, posto auto scoperto - bene 54: - posto auto scoperto al piano T, int.12. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

