LA PRESENTE PERIZIA SOSTITUISCE INTERAMENTE LA PERIZIA DEPOSITATA IN TRIBUNALE IN DATA 24.01.2026

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 738/2020 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 – Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 5

Bene N° 2 – Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 6

Lotto 1 8

Completezza documentazione ex art. 567 8

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 8

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 8

Titolarità 9

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 9

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 10

Confini 10

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 10

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 10

Consistenza 10

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 10

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 10

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 10

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 11

Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 12

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 ... 12

Precisazioni ... 13

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T ... 13

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 ... 13

Stato conservativo ... 14

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T ... 14

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 ... 14

Caratteristiche costruttive prevalenti ... 14

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T ... 14

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 ... 14

Stato di occupazione ... 15

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T ... 15

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 ... 15

Provenienze Ventennali ... 15

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T ... 15

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 ... 16

Formalità pregiudizievoli ... 17

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T ... 17

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 ... 17

Normativa urbanistica ... 18

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T ... 18

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 ... 18

Regolarità edilizia 19

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 19

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 21

Vincoli od oneri condominiali 23

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 23

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 23

Stima / Formazione lotti 23

Riserve e particolarità da segnalare 27

Riepilogo bando d'asta 28

Lotto 1 28

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 738/2020 del R.G.E. 31

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 357.284,00 31

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T 31

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1 32

INCARICO

All'udienza del 14/11/2024, il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni, 25 – 00191 - Roma (RM), email: c.carmazzi@gmail.com, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T
- **Bene N° 2** – Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

L'immobile abusivo oggetto di procedura, con destinazione d'uso catastale di magazzino, sito in Roma in Via Leopoldo Micucci n. 91 Interno B Piano S1-T è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile è costituito da un unico grande ambiente con pianta a forma rettangolare posto al piano seminterrato e terra, costituito da una struttura di pilastri circolari e con finestre a "bocca di lupo" con apertura a vasistas realizzate sulla parte superiore della parete longitudinale Nord, posta di fronte al portone d'ingresso. L'accesso nell' immobile è consentito tramite il cancello carrabile posto sulla Via Leopoldo Micucci al civico n. 91, da cui mediante una rampa carrabile si accede sia all' immobile in oggetto posto frontalmente al cancello d'ingresso e sia, sul lato destro della rampa, all'autorimessa privata comune sottostante l'edificio. Si accede all' immobile in oggetto mediante un portone carrabile in ferro a doppia anta oltre che per mezzo di un portone pedonale. La struttura principale orizzontale e verticale, travi e pilastri, sono in cemento armato. I solai sono prefabbricati ed i pilastri sono costituiti da colonne circolari realizzate perlopiù con campate regolari. La pavimentazione del deposito è in cemento elicotterato, le pareti sono tinteggiate con verniciatura di colore bianco. L'immobile è dotato di alcuni impianti: impianto elettrico, impianto di aspirazione dell'aria ed impianto antincendio. Al momento dell'accesso in loco gli impianti non erano funzionanti. L'immobile in oggetto è in comunicazione con l'immobile abusivo bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) composto da due ambienti cantina e w.c., mediante un'apertura ed alcuni gradini. Complessivamente lo stato generale dell'immobile può definirsi di buon livello, difatti risulta di recente realizzazione, eseguito con materiali di normale qualità e con discreta manifattura. Il lotto in cui è stato realizzato l'immobile è individuato sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana Romanina (Via Scimonelli), codice zona: E144, microzona 163 ed è delimitato da Via Maso Finiguerra, da Via Pilade Mazza, parallela tra Via Tuscolana, e da Via Francesco di Benedetto. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della Metro A "Anagnina". L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Dall'analisi della documentazione edilizia-urbanistica relativa all'immobile in oggetto reperita presso gli uffici competenti del Comune di Roma è risultato che l'immobile è del tutto abusivo. La porzione immobiliare in oggetto ricade su di un lotto di terreno oggetto di Permesso a Costruire richiesto in data 18/07/2005 prot. 47427 e rilasciato il 08/03/2006 n. 201 (Prot. 17361) per demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale di piani tre ed un'autorimessa come da Atto d'Obbligo

del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005, registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689 e trascritto il 30/01/2006 Rg. 9775 e Rp. 5603. Risulta poi presentata D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29/03/2006 per la costruzione di un parcheggio privato interrato (posto al di fuori della sagoma dell'edificio residenziale) di mq 764,00, con accesso dalla Via Leopoldo Micucci mediante la medesima rampa dalla quale si accede anche al parcheggio privato sottostante l'edificio residenziale (P.D.C n. 201 del 2006), che risulta allo stato non definita come meglio precisato nel paragrafo sulla Regolarità urbanistica, e successiva D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) in variante al Permesso a Costruire, protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007 per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con tale pratica è stato realizzato anche l'immobile bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) come locale "sgombero autorimessa".

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

BENE N° 2 – IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

L'immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina oggetto di procedura sito in Roma in Via Leopoldo Micucci n. 91 Interno A Piano S1 è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile è composto da due piccoli ambienti dotati di finestre, una cantina ed un w.c., posti al piano rialzato rispetto all'immobile (bene n.1) e collegati al medesimo mediante un'apertura ed alcuni gradini. L' immobile con destinazione d'uso catastale di cantina è dotato di pavimentazione con mattonelle di forma quadrata di gres porcellanato, di colore marrone, e di dimensioni cm 32x32; le pareti dell'immobile sono tinteggiate con pittura di colore bianco, mentre quelle di parte del w.c. sono rifinite con maioliche quadrate di dimensioni 20x20 in ceramica di colore rosa e grigio separate da una decorazione e poste in opera per l'altezza di ml 2,10 circa. Il w.c. è dotato di sanitari, lavabo, W.C. e bidè; l'impianto idraulico di adduzione e di scarico dell'acqua non è stato realizzato con tubature realizzate sotto traccia muraria ma risulta con tubazioni in pvc eseguite a vista sopra le maioliche di rivestimento. Il lotto in cui è stato realizzato l'immobile è individuato sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana Romanina (Via Scimonelli), codice zona: E144, microzona 163 ed è delimitato da Via Maso Finiguerra, da Via Pilade Mazza, parallela tra Via Tuscolana, e da Via Francesco di Benedetto. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della Metro A "Anagnina". L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Dall'analisi della documentazione edilizia-urbanistica relativa all'immobile in oggetto reperita presso gli uffici competenti del Comune di Roma è risultato che l'immobile è del tutto abusivo. La porzione immobiliare in oggetto ricade su un lotto di terreno oggetto di Permesso a Costruire, richiesto in data 18/07/2005 con prot. 47427 e rilasciato il 08/03/2006 con n. 201 (Prot. 17361) per demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale di piani tre ed un'autorimessa come da Atto d'Obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005, registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689 e trascritto il 30/01/2006 Rg. 9775 e Rp. 5603. Risulta poi presentata D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29 marzo 2006 per la realizzazione dell'autorimessa, che risulta allo stato non definita come meglio precisato nel paragrafo sulla Regolarità urbanistica, e successiva D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) in variante al Permesso a Costruire, protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007 per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con la medesima pratica edilizia è stato realizzato il presente bene 2, come locale sgombero.
Sulla parete confinante con l'area di manovra dell'autorimessa privata al piano S1, sita sotto l'ingombro dell'edificio residenziale, risultano attualmente due finestre nella cantina ed una nel w.c., mentre sull'elaborato grafico di progetto edilizio (D.I.A. prot. CL. 28776 del 27 marzo 2007), nel locale sgombero autorimessa risultano rappresentate due finestre ed una porta finestra. Nello stato dei luoghi attuale l'ingresso all' immobile

è possibile unicamente dall' immobile abusivo bene 1 (con destinazione d'uso catastale di magazzino), mentre nell'elaborato grafico di progetto edilizio della sopra citata D.I.A. il medesimo immobile risultava collegato anche con l'autorimessa privata sita al piano S1 dell'edificio residenziale.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

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

BENE N° 2 – IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****

  Nata a

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****

  Nata a

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****

  Nato a il

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

L'immobile confina con rampa comune carrabile di accesso, con sub. 51 (bene 2 oggetto di vendita con destinazione d'uso catastale di cantina), con box auto n. 15 sub. 49 e box auto n. 14 sub. 48, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 2 – IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

L'immobile confina con la rampa comune carrabile di accesso, con l'immobile sub. 52 (bene n. 1 oggetto di vendita con destinazione d'uso catastale di magazzino), con i box auto n. 15 sub. 49, con box auto n. 16 sub. 50, con la corsia di manovra dell'autorimessa privata sottostante il fabbricato, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino	732,00 mq	756,00 mq	1	756,00 mq	3,80 m	S1-T
			Totale superficie convenzionale:	**756,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**756,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina	37,63 mq	40,86 mq	0,20	8,17 mq	3,56 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**8,17 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**8,17 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1000, Part. 973, Zc. 6
Dal **01/01/1992** al **24/11/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 973, Zc. 6 Categoria C3 Cl.5, Cons. 525 MQ

		Rendita € 3.633,27 Piano TERRA
Dal **24/11/2004** al **30/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 973, Zc. 6 Categoria C3 Cl.5, Cons. 525 MQ Rendita € 3.633,27 Piano TERRA
Dal **30/01/2007** al **09/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 725 Rendita € 1.834,71 Piano S1-TERRA-INTERNO B
Dal **09/08/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 725 MQ Rendita € 1.834,71 Piano S1-TERRA-INTERNO B
Dal **09/11/2015** al **10/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 52, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 725 MQ Superficie catastale 752,00 mq Rendita € 1.834,71 Piano S1-TERRA-INTERNO B

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 973, Zc. 6 Categoria C3 Piano TERRA
Dal **01/01/1992** al **24/11/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 973, Zc. 6 Categoria C3 Cl.5, Cons. 525 MQ Rendita € 3.633,27 Piano TERRA
Dal **24/11/2004** al **30/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 973, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 33 MQ Rendita € 83,51 Piano S1-INTERNO A
Dal **30/01/2007** al **09/08/2007**	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 33 MQ Rendita € 83,51 Piano S1-INTERNO A
Dal **09/08/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 33 MQ Rendita € 83,51

		Piano S1-INTERNO A
Dal **09/11/2015** al **10/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. C, Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 51, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 33 MQ Superficie catastale TOTALE 43 mq Rendita € 83,51 Piano S1-INTERNO A

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C	1000	1800	52	6	C2	6	725 MQ	752,00 mq	1834,71 €	S1-TERRA-INTERNO B	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'immobile abusivo, con destinazione d'uso catastale di magazzino, e la planimetria catastale dell'immobile n. RM0105722 del 30/01/2007 per la mancanza di idoneo titolo edilizio-urbanistico, per la realizzazione di pareti vetrate eseguite davanti all'immobile con destinazione d'uso catastale di cantina e per l'eliminazione della relativa porta d'ingresso dell' immobile con catastale cantina rispetto a come invece risulta graficizzata sulla planimetria.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C	1000	1800	51	6	C2	6	33 MQ	TOTALE 43 mq	83,51 €	S1-INTERNO A	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'immobile e la planimetria catastale prot. n. RM0105722 del 30/01/2007. Le varianti sono relative alla diversa distribuzione interna per la demolizione e la ricostruzione dei tramezzi dell'attuale W.C. (lavatoio nell'elaborato grafico della D.I.A prot. N. 28776 del 27 marzo 2007). Nell'immobile con destinazione d'uso catastale di cantina non risulta la porta d'ingresso all' immobile a destinazione d'uso catastale di magazzino (bene 1) così come graficizzata sulla planimetria catastale, ma vi è unicamente un'apertura senza infisso ed alcuni gradini, con alcuni gradini di collegamento della cantina all'immobile magazzino sono risultati di differenti dimensioni (pedata di cm 29,5) anzichè delle dimensioni come rappresentate sulla planimetria catastale. Dal rilievo dello stato dei luoghi inoltre risulta che, nella parete dell'immobile confinante con la corsia di manovra dell'autorimessa privata sita al piano S1 sotto il

corpo dell'edificio residenziale, vi sono tre finestre, di cui una nel W.C., anzichè due finestre ed una porta finestra con accesso diretto all'autorimessa privata comune posta sotto al corpo dell'edificio, al piano S1, come rappresentato graficamente sulla planimetria catastale. Si segnala inoltre una lieve differenza dell'altezza netta reale interna dell'immobile di ml 3,56 anzichè di ml 3,60 come riportato sulla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

Non ci sono precisazioni da riportare.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

Non ci sono precisazioni da riportare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

Complessivamente lo stato generale di manutenzione dell'immobile oggetto di procedura si può definire di buon livello.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

Complessivamente lo stato generale di manutenzione dell'immobile oggetto di procedura si può definire di buon livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

L'altezza interna netta dell'autorimessa è di ml 3,80.

L'accesso nell' immobile è consentito tramite il cancello carrabile posto sulla Via Leopoldo Micucci al civico n. 91, da cui mediante una rampa carrabile si accede sia all' immobile in oggetto posto frontalmente al cancello d'ingresso e sia, sul lato destro della rampa, all'autorimessa privata comune sottostante l'edificio. Si accede all' immobile in oggetto mediante un portone carrabile in ferro a doppia anta oltre che per mezzo di un portone pedonale. La struttura principale orizzontale e verticale, travi e pilastri, sono in cemento armato. I solai sono prefabbricati ed i pilastri sono costituiti da colonne circolari realizzate perlopiù con campate regolari. La pavimentazione del deposito è in cemento elicotterato, le pareti sono tinteggiate con verniciatura di colore bianco. L'immobile è dotato di alcuni impianti: impianto elettrico, impianto di aspirazione dell'aria ed impianto antincendio. Al momento dell'accesso in loco gli impianti non erano funzionanti. L'immobile in oggetto è in comunicazione con l'immobile abusivo bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) composto da due ambienti cantina e w.c., mediante un'apertura ed alcuni gradini.
Complessivamente lo stato generale dell'immobile può definirsi di buon livello, difatti risulta di recente realizzazione, eseguito con materiali di normale qualità e con discreta manifattura.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

L' immobile con destinazione d'uso catastale di cantina è dotato di pavimentazione con mattonelle di forma quadrata di gres porcellanato, di colore marrone, e di dimensioni cm 32x32; le pareti dell'immobile sono tinteggiate con pittura di colore bianco, mentre quelle di parte del w.c. sono rifinite con maioliche quadrate di dimensioni 20x20 in ceramica di colore rosa e grigio separate da una decorazione e poste in opera per l'altezza di ml 2,10 circa. Il w.c. è dotato di sanitari, lavabo, W.C. e bidè; l'impianto idraulico di adduzione e di scarico dell'acqua non è stato realizzato con tubature realizzate sotto traccia muraria ma risulta con tubazioni in pvc eseguite a vista sopra le maioliche di rivestimento. Sulla parete confinante con l'area di manovra dell'autorimessa privata al piano S1, sita sotto l'ingombro dell'edificio residenziale, risultano attualmente due finestre nella cantina ed una nel w.c., mentre sull'elaborato grafico di progetto edilizio (D.I.A. prot. CL. 28776 del 27 marzo 2007) risultano rappresentate due finestre ed una porta finestra, una finestra nel w.c ed una finestra e porta finestra nella cantina. Nello stato dei luoghi attuale l'ingresso all' immobile in oggetto è possibile unicamente dall' immobile abusivo magazzino Bene 1, mentre nell'elaborato grafico di progetto edilizio delle sopra citata D.I.A. il medesimo immobile era collegato anche con l'autorimessa privata sita al piano S1 sottostante l'edificio residenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

Al momento dell'accesso in loco l'immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino, era detenuto dalla parte esecutata.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

Al momento dell'accesso in loco l'immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina, era detenuto dalla parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 24/11/2004 al 09/08/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO DOTT. EDMOND CAPECELATRO DI VELLETRI</td><td>24/11/2004</td><td>65971</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>ROMA 1</td><td>09/12/2004</td><td>151325</td><td>97807</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 09/08/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO DOTT. MICHELE CONSO</td><td>09/08/2007</td><td>38177</td><td>6660</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>ROMA 1</td><td>14/08/2007</td><td>149658</td><td>59441</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile del 08.03.2025 non risultano atti successivi al pignoramento Repertorio 18108 del 30/07/2020, trascritto il 07/09/2020 - Registro Particolare 60788 Registro Generale 87767.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/11/2004** al **09/08/2007**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO DOTT EDMOND CAPECELATRO	24/11/2004	65971	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/08/2007** al **08/03/2025**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO DOTT. MICHELE CONSO	09/08/2007	38177	6660
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 1	14/08/2007	149658	59441
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile del 08.03.2025 non risultano atti successivi al pignoramento Repertorio 18108 del 30/07/2020, trascritto il 07/09/2020 - Registro Particolare 60788 Registro Generale 87767.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA 1 il 07/09/2020
  Reg. gen. 87767 - Reg. part. 60788
  A favore di **** Omissis ****.
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per ogni formalità da cancellare, per ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti) gli importi di € 200,00 (imposta ipotecaria) € 59,00 (imposta di bollo) € 35,00 (tassa ipotecaria). Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria € 35,00 e il bollo di € 59,00.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA 1 il 07/09/2020
  Reg. gen. 87767 - Reg. part. 60788
  A favore di **** Omissis ****.
  Contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono i seguenti: ipoteca volontaria € 35,00 Pignoramento immobiliare € 200,00 (imposta ipotecaria) oltre € 59,00 (imposta di bollo) oltre € 35,00 (tassa ipotecaria) = € 294,00. Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria € 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

La zona su cui è stato realizzato l'immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma in Zone omogenee M attrezzature di servizio. Nel PTPR adottato (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola B- Beni paesaggistici - Vincoli ricognitivi di Legge - Università agrarie e uso civico e in aree urbanizzate. Nel PTPR approvato - tavola A - Paesaggi. Nel PTPR approvato - tavola B -beni ricognitivi di Legge- aree assegnate università agrarie e gravate uso civico e aree urbanizzate. Nel PTPR approvato - tavola C - Beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: TP2 - nel Sistema insediativo morfologico- struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti. Sulla base cartografica - PRG previsioni - principali insediamenti prevalentemente residenziali.
Sul PRG approvato del 2008 la zona risulta essere parte di un programma integrato X 3 Sistema insediativo città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. L'area è riportata all'Art. 14, attrezzature di servizio, e Art. 51, 52 e 53 della Normativa Tecnica di Attuazione.
La zona non è gravata da uso civico.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

La zona su cui è stato realizzato l'immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina , è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma in Zone omogenee M attrezzature di servizio. Nel PTPR adottato (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola B- Beni paesaggistici - Vincoli ricognitivi di Legge - Università agrarie e uso civico e in aree urbanizzate. Nel PTPR approvato - tavola A - Paesaggi. Nel PTPR approvato - tavola B -beni ricognitivi di Legge- aree assegnate università agrarie e gravate uso civico e aree urbanizzate. Nel PTPR approvato - tavola C - Beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: TP2 - nel Sistema insediativo morfologico- struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti. Sulla base cartografica - PRG previsioni - principali insediamenti prevalentemente residenziali.
Sul PRG approvato del 2008 la zona risulta essere parte di un programma integrato X 3 Sistema insediativo città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. L'area è riportata all'Art. 14, attrezzature di servizio, e Art. 51, 52 e 53 della Normativa Tecnica di Attuazione. La zona non è gravata da uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Per il lotto su cui ricade l'immobile in oggetto sono state protocollate al Comune di Roma le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 312003 del 17.02.2004** per la superficie di mq 676 (Domanda di sanatoria protocollo N. 0070522 ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 protocollata alla XV Ripartizione del Comune di Roma). Nel lotto in cui è stato realizzato l'edificio e l'immobile attuale oggetto di procedura inizialmente era stato realizzato un capannone ad uso officina meccanica. Dall'elaborato grafico del 10.03.1987, contenuto nel fascicolo della pratica edilizia di Domanda di sanatoria, si evince che l'immobile era a pianta rettangolare con copertura a falde inclinate ed era costituito da un unico piano, piano terra, destinato a laboratorio, uffici e w.c per la cubatura totale di mc 2.612,40 e superficie mq 583,80.

- **Permesso a Costruire n. 201 del 08.03.2006 (protocollo n. 17361 istanza n. 47427/05)** rilasciato dal Comune di Roma in seguito alla presentazione di un progetto per la demolizione di un manufatto artigianale e la costruzione di un edificio residenziale. Il progetto prevedeva la ricostruzione di un edificio residenziale, in zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) F/1 (Città da ristrutturare), costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), per una SUL (Superficie utile lorda) di mq 821,12 ed una cubatura di mc 2.572,57, con una superficie permeabile di mq 1.576,95, con parcheggio privato sottostante al servizio dell'edificio, realizzato entro la sagoma del fabbricato, di superficie di mq. 496,00, con accesso mediante rampa esterna, e costituito da n. 16 box auto, da un lavatoio e da un essiccatoio condominiali, corpo scale con ascensore, ambiente destinato a macchinari per l'ascensore e immobile contatori. Inoltre nel medesimo elaborato grafico era previsto un parcheggio privato a uso pubblico esterno per mq 86,20. L'assentibilità del progetto era stata subordinata all'atto d'obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005 come riportato di seguito dopo il capitolo delle "*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*"

  - **D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29 marzo 2006** è stata protocollata al Comune di Roma, Municipio Roma X, per la costruzione di un parcheggio privato interrato (posto al di fuori della sagoma dell'edificio residenziale) di mq 764,00, con accesso dalla Via Leopoldo Micucci mediante la medesima rampa dalla quale si accede anche al parcheggio privato sottostante l'edificio residenziale (P.D.C n. 201 del 2006). Il parcheggio di cui alla D.I.A. prot. CL/26366 del 29/03/2006 (bene 1 oggetto di vendita)si trova al di sotto dell'area prevista dal P.D.C n. 201 del 2006 a verde privato attrezzato, che all'attualità non risulta realizzato. Con accesso agli atti al Municipio VII del Comune di Roma non è stato reperito il fine lavori relativo alla medesima pratica edilizia.

  - **D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22)** è stata protocollata al Comune di Roma, Municipio Roma X, **protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007**, per variante al P.D.C n. 201 del 2006 all'edificio residenziale in particolare per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con tale pratica è stato realizzato anche l'immobile bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) come locale "sgombero autorimessa". Nell'elaborato grafico contenuto nella pratica edilizia risulta ampliato il piano interrato (autorimessa privata sottostante la sagoma dell'edificio), sul lato confinante con l'immobile bene 1 (con destinazione d'uso catastale di magazzino) in cui sono stati realizzati i box auto; è stata eseguita la fusione del locale macchinari ascensore, del locale contatori e del sottoscala così da realizzare un unico locale tecnico; è stato

eliminato il lavatoio essiccatoio condominiale e sono stati realizzati un nuovo locale contatori, un box auto ed un locale di sgombero autorimessa con lavatoio (bene 2 oggetto di vendita). Risulta agli atti del Municipio Roma VII il protocollo n. CL 31758 del 05.04.2007 relativo al fine lavori anche se non risulta alcuna documentazione allegata.

Dall'esame della documentazione edilizia-urbanistica relativa al bene 1 si è desunto che la pratica edilizia D.I.A. protocollo n. CL/26366 del 29 marzo 2006 ad oggi non legittima l'immobile sul profilo edilizio-urbanistico. Pertanto si ritiene che l'immobile non risulta assentito da alcun titolo edilizio-urbanistico.

Inoltre si precisa che per l'immobile in oggetto non è stato esibito alcun certificato di prevenzione incendi (C.P.I.). In data 11.03.2025 è stato eseguito accesso agli atti al Polo Tuscolano dei Vigili del Fuoco del Comune di Roma e non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla predetta certificazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La pianta dello stato dei luoghi dell'immobile abusivo in oggetto, così come rilevata durante l'accesso in loco del 15/01/2025, non risulta neppure conforme alla pianta riportata nella D.I.A. protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007 poichè sono state riscontrate alcune difformità. In particolare nell'elaborato di progetto ante operam non è stato graficizzato il "parcheggio privato" come rappresentato nella D.I.A. protocollo n. CL/26366 del 29 marzo 2006; l'altezza interna netta reale dell'immobile risulta differente da quella rappresentata nelle sezioni A-A e B-B rappresentate nell'elaborato grafico della D.I.A. Prot. CL. 28776 del 27 marzo 2007. Parziale demolizione della parete di separazione dell'immobile bene 1, con il locale sgombero e con il lavatoio (con destinazione d'uso catastale di cantina), risulta parzialmente demolita con diretto collegamento tra i due beni; realizzazione sul lato dell'ingresso di alcune pareti in pvc tinteggiate di colore bianco e dotate di vetrature.

Si segnala che sul terreno su cui insistono i locali (bene 1 e bene 2) oggetto di procedura risulta trascritto l'Atto D'Obbligo del Notaio Dott. Michele Conso (Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005 registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689) trascritto il 30/01/2006 Rg 9775 e Rp 5603, in cui è riportato che il progetto protocollo n. 47427 del 18 luglio 2005 (per cui è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 201 del 2006), per la demolizione di un manufatto ad uso artigianale e ricostruzione di un edificio residenziale, era stato dichiarato assentibile dal responsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380 del 2001, subordinando il rilascio del Permesso a Costruire alla presentazione di un atto mediante il quale la società proprietaria si obbligava a:
"- a) vincolare l'area del lotto occorrente di mq 2.120 al servizio della progettata costruzione....
- b) a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 496,00 ad autorimessa privata al servizio dell'edificio e una superficie di mq 86,20 a parcheggio privato di uso pubblico a servizio dell'edificio..... ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura…….
- c) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano

interrato ed al piano sottotetto al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, così come riportato nella planimetria conforme al progetto approvato allegata al presente atto sotto la lettera "B" e che costituisce parte integrante del presente atto….."
Il punto a è relativo alla superficie totale del lotto costituito dalla somma delle superfici delle particelle 1602, 1604 e 973.
Il punto b è riferito al parcheggio privato, realizzato entro la sagoma interrata dell'edificio, dotato di box auto al servizio dell'edificio residenziale di mq. 496,00, con accesso mediante rampa e costituito da n. 16 box auto, un lavatoio ed essiccatoio condominiale, corpo scale con ascensore, macchinari ascensore e immobile contatori, ed ai posti auto realizzati esternamente.
In ogni caso si precisa che l'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato successivamente al rilascio del Permesso a Costruire n. 201 del 09.03.2006.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
Per il lotto su cui ricade l'immobile in oggetto sono state protocollate al Comune di Roma le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 312003 del 17.02.2004** per la superficie di mq 676 (Domanda di sanatoria protocollo N. 0070522 ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 protocollata alla XV Ripartizione del Comune di Roma). Nel lotto in cui è stato realizzato l'edificio e l'autorimessa attuali, oggetto di procedura, inizialmente era stato realizzato un capannone ad uso officina meccanica. Dall'elaborato grafico del 10.03.1987, contenuto nel fascicolo della pratica edilizia di Domanda di sanatoria, si evince che l'immobile era a pianta rettangolare con copertura a falde inclinate ed era costituito da un unico piano, piano terra, destinato a laboratorio, uffici e w.c per la cubatura totale di mc 2.612,40 e superficie mq 583,80.

- **Permesso a Costruire n. 201 del 08.03.2006 (protocollo n. 17361 istanza n. 47427/05)** rilasciato dal Comune di Roma in seguito alla presentazione di un progetto per la demolizione di un manufatto artigianale e la costruzione di un edificio residenziale. Il progetto prevedeva la ricostruzione di un edificio residenziale, in zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) F/1 (Città da ristrutturare), costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), per una SUL (Superficie utile lorda) di mq 821,12 ed una cubatura di mc 2.572,57, con una superficie permeabile di mq 1.576,95, con parcheggio privato sottostante al servizio dell'edificio, realizzato entro la sagoma del fabbricato, di superficie di mq. 496,00, con accesso mediante rampa esterna, e costituito da n. 16 box auto, da un lavatoio e da un essiccatoio condominiali, corpo scale con ascensore, ambiente destinato a macchinari per l'ascensore e immobile contatori. Inoltre nel medesimo elaborato grafico era previsto un parcheggio pubblico esterno per mq 86,20. L'assentibilità del progetto era stata subordinata all'atto d'obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005 come riportato di seguito dopo il capitolo delle "*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità"*

- **D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29 marzo 2006** è stata protocollata al Comune di Roma, Municipio Roma X, per la costruzione di un parcheggio privato interrato (posto al di fuori della sagoma dell'edificio residenziale) di mq 764,00, con accesso dalla Via Leopoldo Micucci mediante la medesima rampa dalla quale si accede anche al parcheggio privato sottostante l'edificio residenziale (P.D.C n. 201 del 2006). Il parcheggio si trova al di sotto dell'area prevista dal P.D.C n. 201 del 2006 a verde privato attrezzato, che all'attualità non risulta realizzato. Con accesso agli atti al Municipio VII del Comune di Roma non è stato reperito il fine lavori relativo alla medesima pratica edilizia.

- **D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22)** è stata protocollata al Comune di Roma, Municipio Roma X, **protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007**, per variante al P.D.C n. 201 del 2006 all'edificio residenziale in particolare per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con la medesima pratica è stato realizzato l'immobile sgombro (bene 2). Nell'elaborato grafico contenuto nella pratica edilizia risulta ampliato il piano interrato (autorimessa privata sottostante la sagoma dell'edificio), sul lato confinante con l'immobile bene 1 (con destinazione d'uso catastale di magazzino) in cui sono stati realizzati i box auto; è stata eseguita la fusione del locale macchinari ascensore, del locale contatori e del sottoscala così da realizzare un unico locale tecnico; è stato eliminato il lavatoio essiccatoio condominiale e sono stati realizzati un nuovo locale contatori, un box auto ed "un locale di sgombero autorimessa" con lavatoio (bene 2 oggetto di vendita). Risulta agli atti del Municipio Roma VII il protocollo n. CL 31758 del 05.04.2007 relativo al fine lavori anche se non risulta alcuna documentazione allegata.

Dall'esame della documentazione edilizia-urbanistica relativa al locale in oggetto (bene 2 sub 51) si è desunto che la pratica edilizia D.I.A. protocollo n. CL/28776 del 27/03/2007, per variante al P.D.C n. 201 del 2006, ad oggi non legittima l'immobile sul profilo edilizio-urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In ogni caso dalla comparazione della pianta di rilievo dello stato di fatto della cantina e del w.c. con la pianta di progetto dell'ultima pratica edilizia presentata, si è costatato che sono state eseguite alcune modifiche interne relative alla demolizione dei tramezzi del W.C. e delle relative porte e nuova ricostruzione del nuovo tramezzo con porta del w.c. Nello stato dei luoghi non risulta la porta d'ingresso dell'immobile come graficizzata sulla pianta post operam dell'ultima pratica edilizia, ma vi è unicamente un'apertura e dei gradini che collegano l'immobile in oggetto, con destinazione d'uso catastale di cantina, all'immobile bene 1 (con destinazione d'uso catastale di magazzino). E' stato eliminato l'accesso di collegamento con l'autorimessa privata (sottostante l'edificio residenziale) con trasformazione della porta finestra, graficizzata sull'elaborato grafico di progetto edilizio (D.I.A. prot. CL. 28776 del 27/03/2007), in finestra; per cui allo stato attuale l'ingresso all'immobile abusivo bene 2 è possibile unicamente dall'immobile abusivo bene 1 (destinazione catastale di magazzino), tramite scala con gradini di dimensioni differenti rispetto a quanto rappresentato in planimetria. Si segnala inoltre una lieve differenza dell'altezza netta reale interna di ml 3,56 anzichè di ml 3,60.

Inoltre si segnala che sul terreno in cui è stato realizzato l' immobile abusivo oggetto di procedura risulta trascritto l'Atto D'Obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005 registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689 e trascritto il 30/01/2006 Rg 9775 e Rp 5603, in cui è riportato che il progetto protocollo n. 47427 del 18 luglio 2005 (per cui è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 201 del 2006), per la demolizione di un manufatto ad uso artigianale e ricostruzione di un edificio residenziale, era stato dichiarato assentibile dal responsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380 del 2001, subordinando il rilascio del Permesso a Costruire alla presentazione di un atto mediante il quale la società proprietaria si obbligava a:
"- a) vincolare l'area del lotto occorrente di mq 2.120 al servizio della progettata costruzione....
- b) a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 496,00 ad autorimessa privata al servizio dell'edificio e una superficie di mq 86,20 a parcheggio privato di uso pubblico esterno a

servizio dell'edificio..... ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura…….
- c) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, così come riportato nella planimetria conforme al progetto approvato allegata al presente atto sotto la lettera "B" e che costituisce parte integrante del presente atto….."
Il punto a è relativo alla superficie totale del lotto costituito dalla somma delle superfici delle particelle 1602, 1604 e 973.
Il punto b è riferito al parcheggio privato, realizzato entro la sagoma interrata dell'edificio, dotato di box auto al servizio dell'edificio residenziale di mq. 496,00, con accesso mediante rampa e costituito da n. 16 box auto, un lavatoio ed essiccatoio condominiale, corpo scale con ascensore, macchinari ascensore e immobile contatori, ed ai posti auto realizzati esternamente.
In ogni caso si precisa che l'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato successivamente al rilascio del Permesso a Costruire n. 201 del 09.03.2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO B, PIANO S1-T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 2 - IMMOBILE ABUSIVO CON DESTINAZIONE D'USO CATASTALE DI CANTINA UBICATO A ROMA (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, INTERNO A, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T
L'immobile abusivo oggetto di procedura, con destinazione d'uso catastale di magazzino, sito in Roma in Via Leopoldo Micucci n. 91 Interno B Piano S1-T è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile è costituito da un unico grande ambiente con pianta a forma rettangolare posto al piano seminterrato e terra, costituito da una struttura di pilastri circolari e con finestre a "bocca di lupo" con apertura a vasistas realizzate sulla parte superiore della parete longitudinale Nord, posta di fronte al portone d'ingresso. L'accesso nell' immobile è consentito tramite il cancello carrabile posto sulla Via Leopoldo Micucci al civico n. 91, da cui mediante una rampa carrabile si accede sia all' immobile in oggetto posto frontalmente al cancello d'ingresso e sia,

sul lato destro della rampa, all'autorimessa privata comune sottostante l'edificio. Si accede all' immobile in oggetto mediante un portone carrabile in ferro a doppia anta oltre che per mezzo di un portone pedonale. La struttura principale orizzontale e verticale, travi e pilastri, sono in cemento armato. I solai sono prefabbricati ed i pilastri sono costituiti da colonne circolari realizzate perlopiù con campate regolari. La pavimentazione del deposito è in cemento elicotterato, le pareti sono tinteggiate con verniciatura di colore bianco. L'immobile è dotato di alcuni impianti: impianto elettrico, impianto di aspirazione dell'aria ed impianto antincendio. Al momento dell'accesso in loco gli impianti non erano funzionanti. L'immobile in oggetto è in comunicazione con l'immobile abusivo bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) composto da due ambienti cantina e w.c., mediante un'apertura ed alcuni gradini.
Complessivamente lo stato generale dell'immobile può definirsi di buon livello, difatti risulta di recente realizzazione, eseguito con materiali di normale qualità e con discreta manifattura. Il lotto in cui è stato realizzato l'immobile è individuato sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana Romanina (Via Scimonelli), codice zona: E144, microzona 163 ed è delimitato da Via Maso Finiguerra, da Via Pilade Mazza, parallela tra Via Tuscolana, e da Via Francesco di Benedetto. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della Metro A "Anagnina". L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Dall'analisi della documentazione edilizia-urbanistica relativa all'immobile in oggetto reperita presso gli uffici competenti del Comune di Roma è risultato che l'immobile è del tutto abusivo. La porzione immobiliare in oggetto ricade su di un lotto di terreno oggetto di Permesso a Costruire richiesto in data 18/07/2005 prot. 47427 e rilasciato il 08/03/2006 n. 201 (Prot. 17361) per demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale di piani tre ed un'autorimessa come da Atto d'Obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005, registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689 e trascritto il 30/01/2006 Rg. 9775 e Rp. 5603. Risulta poi presentata D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29/03/2006 per la costruzione di un parcheggio privato interrato (posto al di fuori della sagoma dell'edificio residenziale) di mq 764,00, con accesso dalla Via Leopoldo Micucci mediante la medesima rampa dalla quale si accede anche al parcheggio privato sottostante l'edificio residenziale (P.D.C n. 201 del 2006), che risulta allo stato non definita come meglio precisato nel paragrafo sulla Regolarità urbanistica, e successiva D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) in variante al Permesso a Costruire, protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007 per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con tale pratica è stato realizzato anche l'immobile bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) come locale "sgombero autorimessa".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 559.440,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1
L'immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina oggetto di procedura sito in Roma in Via

Leopoldo Micucci n. 91 Interno A Piano S1 è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile è composto da due piccoli ambienti dotati di finestre, una cantina ed un w.c., posti al piano rialzato rispetto all'immobile (bene n.1) e collegati al medesimo mediante un'apertura ed alcuni gradini. L' immobile con destinazione d'uso catastale di cantina è dotato di pavimentazione con mattonelle di forma quadrata di gres porcellanato, di colore marrone, e di dimensioni cm 32x32; le pareti dell'immobile sono tinteggiate con pittura di colore bianco, mentre quelle di parte del w.c. sono rifinite con maioliche quadrate di dimensioni 20x20 in ceramica di colore rosa e grigio separate da una decorazione e poste in opera per l'altezza di ml 2,10 circa. Il w.c. è dotato di sanitari, lavabo, W.C. e bidè; l'impianto idraulico di adduzione e di scarico dell'acqua non è stato realizzato con tubature realizzate sotto traccia muraria ma risulta con tubazioni in pvc eseguite a vista sopra le maioliche di rivestimento. Il lotto in cui è stato realizzato l'immobile è individuato sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana Romanina (Via Scimonelli), codice zona: E144, microzona 163 ed è delimitato da Via Maso Finiguerra, da Via Pilade Mazza, parallela tra Via Tuscolana, e da Via Francesco di Benedetto. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della Metro A "Anagnina". L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Dall'analisi della documentazione edilizia-urbanistica relativa all'immobile in oggetto reperita presso gli uffici competenti del Comune di Roma è risultato che l'immobile è del tutto abusivo. La porzione immobiliare in oggetto ricade su un lotto di terreno oggetto di Permesso a Costruire, richiesto in data 18/07/2005 con prot. 47427 e rilasciato il 08/03/2006 con n. 201 (Prot. 17361) per demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale di piani tre ed un'autorimessa come da Atto d'Obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005, registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689 e trascritto il 30/01/2006 Rg. 9775 e Rp. 5603. Risulta poi presentata D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29 marzo 2006 per la realizzazione dell'autorimessa, che risulta allo stato non definita come meglio precisato nel paragrafo sulla Regolarità urbanistica, e successiva D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) in variante al Permesso a Costruire, protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007 per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con la medesima pratica edilizia è stato realizzato il presente bene 2, come locale sgombero.
Sulla parete confinante con l'area di manovra dell'autorimessa privata al piano S1, sita sotto l'ingombro dell'edificio residenziale, risultano attualmente due finestre nella cantina ed una nel w.c., mentre sull'elaborato grafico di progetto edilizio (D.I.A. prot. CL. 28776 del 27 marzo 2007), nel locale sgombero autorimessa risultano rappresentate due finestre ed una porta finestra. Nello stato dei luoghi attuale l'ingresso all' immobile è possibile unicamente dall' immobile abusivo bene 1 (con destinazione d'uso catastale di magazzino), mentre nell'elaborato grafico di progetto edilizio della sopra citata D.I.A. il medesimo immobile risultava collegato anche con l'autorimessa privata sita al piano S1 dell'edificio residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 51, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.045,80
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T	756,00 mq	740,00 €/mq	€ 559.440,00	100,00%	€ 559.440,00
Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1	8,17 mq	740,00 €/mq	€ 6.045,80	100,00%	€ 6.045,80
				Valore di stima:	€ 565.485,80

Valore di stima: € 565.485,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Deprezzamento per mancanza di regolarità urbanistica-edilizia	25,00	%
Oneri condominiali	3213,20	€

Valore finale di stima: **€ 357.284,35 per arrotondamento € 357.284,00**

Si è adottato come procedimento di stima degli immobili il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: Vimm = Sc x Vmq (Vimm = valore medio dell'immobile ordinario, Sc = sup. commerciale)\ (Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: Va = (k1,…….kn) x Vimm dove Va = valore specifico dell'immobile in stima, k1...kn coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario di Euro 740,00. Dal valore medio unitario si è ricavato il valore degli immobili magazzino, cantina, Inoltre tenuto conto della non regolarità degli immobili sul profilo edilizio-urbanistico, poiché il futuro acquirente potrebbe trovarsi nelle condizioni di dover ripristinare lo stato quo ante in seguito ad un provvedimento di Ordine di demolizione da parte del Comune di Roma, si ritiene di dover determinare la stima degli immobili ipotizzando che i medesimi possano essere utilizzati da oggi per un periodo di dieci anni. Pertanto il valore di stima degli immobili di Euro 740,00/ mq è stato determinato tenendo conto del valore unitario commerciale e del valore locativo degli immobili per l'arco temporale di dieci anni. Difatti considerando il valore unitario locativo di Euro 6,50/mq al mese tenuto conto della superficie netta calpestabile di mq 732,00+ mq 8,17=mq 740,17 si avrà che il valore locativo degli immobili per dieci anni è di mq 740,17 x Euro 6,50/mq= Euro 4.811,11 al mese x 120 mesi (10 anni) = Euro 577.333,20 per arrotondamento Euro 577.333,00. Inoltre in ogni caso dal valore di stima finale degli immobili si ritiene opportuno detrarre ulteriore importo per la mancata regolarità edilizia-urbanistica e catastale e per le opere necessarie all'eventuale ripristino ante operam considerando nel valore di stima finale

anche un deprezzamento del 25%. Oltre alla riduzione del valore di mercato del 15% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono né riserve e né particolarità da segnalare.

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 27/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carmazzi Carolina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO E ATTO DI GIURAMENTO
- ✓ N° 3 Altri allegati - MODULO DELL'ESPERTO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO IN LOCO
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI SUB 52 E 51
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI SUB 52 E 51
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 11 Altri allegati - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE
- ✓ N° 12 Altri allegati - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 13 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ N° 14 Altri allegati - LETTERA DI TRASMISSIONE DELLA BOZZA PRELIMINARE DI ESPERTO STIMATORE ALLE PARTI DI CAUSA
- ✓ N° 15 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 16 Altri allegati – ISTANZA DI PROROGA DEI TERMINI PER IL DEPOSITO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T
L'immobile abusivo oggetto di procedura, con destinazione d'uso catastale di magazzino, sito in Roma in Via Leopoldo Micucci n. 91 Interno B Piano S1-T è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile è costituito da un unico grande ambiente con pianta a forma rettangolare posto al piano seminterrato e terra, costituito da una struttura di pilastri circolari e con finestre a "bocca di lupo" con apertura a vasistas realizzate sulla parte superiore della parete longitudinale Nord, posta di fronte al portone d'ingresso. L'accesso nell' immobile è consentito tramite il cancello carrabile posto sulla Via Leopoldo Micucci al civico n. 91, da cui mediante una rampa carrabile si accede sia all' immobile in oggetto posto frontalmente al cancello d'ingresso e sia, sul lato destro della rampa, all'autorimessa privata comune sottostante l'edificio. Si accede all' immobile in oggetto mediante un portone carrabile in ferro a doppia anta oltre che per mezzo di un portone pedonale. La struttura principale orizzontale e verticale, travi e pilastri, sono in cemento armato. I solai sono prefabbricati ed i pilastri sono costituiti da colonne circolari realizzate perlopiù con campate regolari. La pavimentazione del deposito è in cemento elicotterato, le pareti sono tinteggiate con verniciatura di colore bianco. L'immobile è dotato di alcuni impianti: impianto elettrico, impianto di aspirazione dell'aria ed impianto antincendio. Al momento dell'accesso in loco gli impianti non erano funzionanti. L'immobile in oggetto è in comunicazione con l'immobile abusivo bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) composto da due ambienti cantina e w.c., mediante un'apertura ed alcuni gradini.
Complessivamente lo stato generale dell'immobile può definirsi di buon livello, difatti risulta di recente realizzazione, eseguito con materiali di normale qualità e con discreta manifattura. Il lotto in cui è stato realizzato l'immobile è individuato sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana Romanina (Via Scimonelli), codice zona: E144, microzona 163 ed è delimitato da Via Maso Finiguerra, da Via Pilade Mazza, parallela tra Via Tuscolana, e da Via Francesco di Benedetto. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della Metro A "Anagnina". L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Dall'analisi della documentazione edilizia-urbanistica relativa all'immobile in oggetto reperita presso gli uffici competenti del Comune di Roma è risultato che l'immobile è del tutto abusivo. La porzione immobiliare in oggetto ricade su di un lotto di terreno oggetto di Permesso a Costruire richiesto in data 18/07/2005 prot. 47427 e rilasciato il 08/03/2006 n. 201 (Prot. 17361) per demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale di piani tre ed un'autorimessa come da Atto d'Obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005, registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689 e trascritto il 30/01/2006 Rg. 9775 e Rp. 5603. Risulta poi presentata D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29/03/2006 per la costruzione di un parcheggio privato interrato (posto al di fuori della sagoma dell'edificio residenziale) di mq 764,00, con accesso dalla Via Leopoldo Micucci mediante la medesima rampa dalla quale si accede anche al parcheggio privato sottostante l'edificio residenziale (P.D.C n. 201 del 2006), che risulta allo stato non definita come meglio precisato nel paragrafo sulla Regolarità urbanistica, e successiva D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) in variante al Permesso a Costruire, protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007 per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con tale pratica è stato realizzato anche l'immobile bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) come locale "sgombero autorimessa". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona su cui è stata realizzata l'autorimessa privata, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma in Zone omogenee M attrezzature di servizio. Nel PTPR adottato (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola B- Beni paesaggistici - Vincoli ricognitivi di Legge - Università agrarie e uso civico e in aree urbanizzate. Nel PTPR approvato - tavola A - Paesaggi. Nel PTPR approvato - tavola B -beni ricognitivi di Legge- aree assegnate università agrarie e gravate uso civico e aree urbanizzate. Nel PTPR approvato - tavola C - Beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: TP2 - nel Sistema insediativo morfologico- struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti. Sulla base cartografica - PRG previsioni - principali insediamenti prevalentemente residenziali. Sul PRG approvato del 2008 la zona risulta essere parte di un programma integrato X 3 Sistema insediativo città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. L'area è riportata all'Art. 14, attrezzature di servizio, e Art. 51, 52 e 53 della Normativa Tecnica di Attuazione.

- **Bene N° 2** - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina ubicato a Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1
L'immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina oggetto di procedura sito in Roma in Via Leopoldo Micucci n. 91 Interno A Piano S1 è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile è composto da due piccoli ambienti dotati di finestre, una cantina ed un w.c., posti al piano rialzato rispetto all'immobile (bene n.1) e collegati al medesimo mediante un'apertura ed alcuni gradini. L' immobile con destinazione d'uso catastale di cantina è dotato di pavimentazione con mattonelle di forma quadrata di gres porcellanato, di colore marrone, e di dimensioni cm 32x32; le pareti dell'immobile sono tinteggiate con pittura di colore bianco, mentre quelle di parte del w.c. sono rifinite con maioliche quadrate di dimensioni 20x20 in ceramica di colore rosa e grigio separate da una decorazione e poste in opera per l'altezza di ml 2,10 circa. Il w.c. è dotato di sanitari, lavabo, W.C. e bidè; l'impianto idraulico di adduzione e di scarico dell'acqua non è stato realizzato con tubature realizzate sotto traccia muraria ma risulta con tubazioni in pvc eseguite a vista sopra le maioliche di rivestimento. Il lotto in cui è stato realizzato l'immobile è individuato sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana Romanina (Via Scimonelli), codice zona: E144, microzona 163 ed è delimitato da Via Maso Finiguerra, da Via Pilade Mazza, parallela tra Via Tuscolana, e da Via Francesco di Benedetto. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della Metro A "Anagnina". L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Dall'analisi della documentazione edilizia-urbanistica relativa all'immobile in oggetto reperita presso gli uffici competenti del Comune di Roma è risultato che l'immobile è del tutto abusivo. La porzione immobiliare in oggetto ricade su un lotto di terreno oggetto di Permesso a Costruire, richiesto in data 18/07/2005 con prot. 47427 e rilasciato il 08/03/2006 con n. 201 (Prot. 17361) per demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale di piani tre ed un'autorimessa come da Atto d'Obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005, registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689 e trascritto il 30/01/2006 Rg. 9775 e Rp. 5603. Risulta poi presentata D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29 marzo 2006 per la realizzazione dell'autorimessa, che risulta allo stato non definita come meglio precisato nel paragrafo sulla Regolarità urbanistica, e successiva D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) in variante al Permesso a Costruire, protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007 per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con la medesima pratica edilizia è stato realizzato il presente bene 2, come locale sgombero.
Sulla parete confinante con l'area di manovra dell'autorimessa privata al piano S1, sita sotto l'ingombro dell'edificio residenziale, risultano attualmente due finestre nella cantina ed una nel w.c., mentre sull'elaborato grafico di progetto edilizio (D.I.A. prot. CL. 28776 del 27 marzo 2007), nel locale

sgombero autorimessa risultano rappresentate due finestre ed una porta finestra. Nello stato dei luoghi attuale l'ingresso all' immobile è possibile unicamente dall' immobile abusivo bene 1 (con destinazione d'uso catastale di magazzino), mentre nell'elaborato grafico di progetto edilizio della sopra citata D.I.A. il medesimo immobile risultava collegato anche con l'autorimessa privata sita al piano S1 dell'edificio residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 51, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato l'immobile magazzino privato / magazzino, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma in Zone omogenee M attrezzature di servizio. Nel PTPR adottato (Piano Territoriale Paesistico Regionale) la zona è individuata nella: - Tavola B- Beni paesaggistici - Vincoli ricognitivi di Legge - Università agrarie e uso civico e in aree urbanizzate. Nel PTPR approvato - tavola A - Paesaggi. Nel PTPR approvato - tavola B -beni ricognitivi di Legge- aree assegnate università agrarie e gravate uso civico e aree urbanizzate. Nel PTPR approvato - tavola C - Beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: TP2 - nel Sistema insediativo morfologico- struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti. Sulla base cartografica - PRG previsioni - principali insediamenti prevalentemente residenziali. Sul PRG approvato del 2008 la zona risulta essere parte di un programma integrato X 3 Sistema insediativo città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. L'area è riportata all'Art. 14, attrezzature di servizio, e Art. 51, 52 e 53 della Normativa Tecnica di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 357.284,35 per arrotondamento € 357.284,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 738/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 357.284,00

Bene N° 1 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno B, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 1800, Sub. 52, Zc. 6, Categoria C2	**Superficie**	756,00 mq
Stato conservativo:	Complessivamente lo stato generale di manutenzione dell'immobile oggetto di procedura si può definire di buon livello.		
Descrizione:	L'immobile abusivo oggetto di procedura, con destinazione d'uso catastale di magazzino, sito in Roma in Via Leopoldo Micucci n. 91 Interno B Piano S1-T è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile è costituito da un unico grande ambiente con pianta a forma rettangolare posto al piano seminterrato e terra, costituito da una struttura di pilastri circolari e con finestre a "bocca di lupo" con apertura a vasistas realizzate sulla parte superiore della parete longitudinale Nord, posta di fronte al portone d'ingresso. L'accesso nell' immobile è consentito tramite il cancello carrabile posto sulla Via Leopoldo Micucci al civico n. 91, da cui mediante una rampa carrabile si accede sia all' immobile in oggetto posto frontalmente al cancello d'ingresso e sia, sul lato destro della rampa, all'autorimessa privata comune sottostante l'edificio. Si accede all' immobile in oggetto mediante un portone carrabile in ferro a doppia anta oltre che per mezzo di un portone pedonale. La struttura principale orizzontale e verticale, travi e pilastri, sono in cemento armato. I solai sono prefabbricati ed i pilastri sono costituiti da colonne circolari realizzate perlopiù con campate regolari. La pavimentazione del deposito è in cemento elicotterato, le pareti sono tinteggiate con verniciatura di colore bianco. L'immobile è dotato di alcuni impianti: impianto elettrico, impianto di aspirazione dell'aria ed impianto antincendio. Al momento dell'accesso in loco gli impianti non erano funzionanti. L'immobile in oggetto è in comunicazione con l'immobile abusivo bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) composto da due ambienti cantina e w.c., mediante un'apertura ed alcuni gradini. Complessivamente lo stato generale dell'immobile può definirsi di buon livello, difatti risulta di recente realizzazione, eseguito con materiali di normale qualità e con discreta manifattura. Il lotto in cui è stato realizzato l'immobile è individuato sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana Romanina (Via Scimonelli), codice zona: E144, microzona 163 ed è delimitato da Via Maso Finiguerra, da Via Pilade Mazza, parallela tra Via Tuscolana, e da Via Francesco di Benedetto. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della Metro A "Anagnina". L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Dall'analisi della documentazione edilizia-urbanistica relativa all'immobile in oggetto reperita presso gli uffici competenti del Comune di Roma è risultato che l'immobile è del tutto abusivo. La porzione immobiliare in oggetto ricade su di un lotto di terreno oggetto di Permesso a Costruire richiesto in data 18/07/2005 prot. 47427 e rilasciato il 08/03/2006 n. 201 (Prot. 17361) per demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale di piani tre ed un'autorimessa come da Atto d'Obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005, registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689 e trascritto il 30/01/2006 Rg. 9775 e Rp. 5603. Risulta poi presentata D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29/03/2006 per la costruzione di un parcheggio privato interrato (posto al di fuori della sagoma dell'edificio residenziale) di mq 764,00, con accesso dalla Via Leopoldo Micucci mediante la medesima rampa dalla quale si accede anche al parcheggio privato sottostante l'edificio residenziale (P.D.C n. 201 del 2006), che risulta allo stato non definita come meglio precisato nel paragrafo sulla Regolarità urbanistica, e successiva D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) in variante al Permesso a Costruire, protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007 per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con tale pratica è stato realizzato anche l'immobile bene 2 (con destinazione d'uso catastale di cantina) come locale "sgombero autorimessa"		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso in loco il immobile abusivo magazzino, era detenuto dalla parte esecutata.

Bene N° 2 - Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LEOPOLDO MICUCCI N. 91, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1000, Part. 1800 Sub. 51, Zc. 6, Categoria C2	**Superficie**	8,17 mq
Stato conservativo:	Complessivamente lo stato generale di manutenzione dell'immobile oggetto di procedura si può definire di buon livello.		
Descrizione:	L'immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina oggetto di procedura sito in Roma in Via Leopoldo Micucci n. 91 Interno A Piano S1 è situato nell'area suburbana Sud-Est del Comune di Roma, all'esterno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile è composto da due piccoli ambienti dotati di finestre, una cantina ed un w.c., posti al piano rialzato rispetto all'immobile (bene n.1) e collegati al medesimo mediante un'apertura ed alcuni gradini. L' immobile con destinazione d'uso catastale di cantina è dotato di pavimentazione con mattonelle di forma quadrata di gres porcellanato, di colore marrone, e di dimensioni cm 32x32; le pareti dell'immobile sono tinteggiate con pittura di colore bianco, mentre quelle di parte del w.c. sono rifinite con maioliche quadrate di dimensioni 20x20 in ceramica di colore rosa e grigio separate da una decorazione e poste in opera per l'altezza di ml 2,10 circa. Il w.c. è dotato di sanitari, lavabo, W.C. e bidè; l'impianto idraulico di adduzione e di scarico dell'acqua non è stato realizzato con tubature realizzate sotto traccia muraria ma risulta con tubazioni in pvc eseguite a vista sopra le maioliche di rivestimento. Il lotto in cui è stato realizzato l'immobile è individuato sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Suburbana Romanina (Via Scimonelli), codice zona: E144, microzona 163 ed è delimitato da Via Maso Finiguerra, da Via Pilade Mazza, parallela tra Via Tuscolana, e da Via Francesco di Benedetto. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac e dalla stazione della Metro A "Anagnina". L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Dall'analisi della documentazione edilizia-urbanistica relativa all'immobile in oggetto reperita presso gli uffici competenti del Comune di Roma è risultato che l'immobile è del tutto abusivo. La porzione immobiliare in oggetto ricade su un lotto di terreno oggetto di Permesso a Costruire, richiesto in data 18/07/2005 con prot. 47427 e rilasciato il 08/03/2006 con n. 201 (Prot. 17361) per demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale di piani tre ed un'autorimessa come da Atto d'Obbligo del Notaio Dott. Michele Conso Repertorio N. 35692 Raccolta N. 5504 del 30.12.2005, registrato a Roma 1 il 17.01.2006 al N. 1/689 e trascritto il 30/01/2006 Rg. 9775 e Rp. 5603. Risulta poi presentata D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) protocollo n. CL/26366 del 29 marzo 2006 per la realizzazione dell'autorimessa, che risulta allo stato non definita come meglio precisato nel paragrafo sulla Regolarità urbanistica, e successiva D.I.A. (Dichiarazione d'Inizio Attività D.P.R. 380/01 Art. 22) in variante al Permesso a Costruire, protocollo n. CL/28776 del 27 marzo 2007 per: "modifiche interne alle unità immobiliari con diversa disposizione delle tramezzature; ampliamento del piano interrato destinato ad autorimessa privata al servizio dell'edificio residenziale". Con la medesima pratica edilizia è stato realizzato il presente bene 2, come locale sgombero. Sulla parete confinante con l'area di manovra dell'autorimessa privata al piano S1, sita sotto l'ingombro dell'edificio residenziale, risultano attualmente due finestre nella cantina ed una nel w.c., mentre sull'elaborato grafico di progetto edilizio (D.I.A. prot. CL. 28776 del 27 marzo 2007), nel locale sgombero autorimessa risultano rappresentate due finestre ed una porta finestra. Nello stato dei luoghi attuale l'ingresso all' immobile è possibile unicamente dall' immobile abusivo bene 1 (con destinazione d'uso catastale di magazzino), mentre nell'elaborato grafico di progetto edilizio della sopra citata D.I.A. il medesimo immobile risultava collegato anche con l'autorimessa privata sita al piano S1 dell'edificio residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	La vendita non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso in loco l'immobile abusivo con destinazione d'uso catastale di cantina, era		

	detenuto dalla parte esecutata.