

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 636/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2	20
Descrizione	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	21
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	22
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	22
Titolarità	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	23



Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	23
Confini	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	24
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	24
Consistenza	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	25
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	26
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	27
Dati Catastali	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	28
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	28
Precisazioni	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	29
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	30
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	31
Patti	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	31
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	31
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	31
Stato conservativo	32
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	32
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	32
Parti Comuni	32
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	32



Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	33
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	33
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	33
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	33
Stato di occupazione	34
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	34
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	34
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	34
Provenienze Ventennali	34
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	34
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	35
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	37
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	39
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	39
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	40
Normativa urbanistica	41
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	41
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	41
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	42
Regolarità edilizia	42
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	42
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	44
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	45
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	48
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	48



Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	49
Lotto 3	50
Descrizione	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità	51
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	53
Patti	53
Stato conservativo	54
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali	55
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	57
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	61
Lotto 4	62
Descrizione	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	63
Titolarità	63
Confini	64
Consistenza	64
Cronistoria Dati Catastali.....	64
Dati Catastali	65
Precisazioni.....	65
Patti	65
Stato conservativo	66
Parti Comuni.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione	66
Provenienze Ventennali	67
Formalità pregiudizievoli	68



Normativa urbanistica	69
Regolarità edilizia	69
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Stima / Formazione lotti.....	74
Lotto 1	77
Lotto 2	78
Lotto 3	81
Lotto 4	82
Riserve e particolarità da segnalare	83
Riepilogo bando d'asta.....	84
Lotto 1	84
Lotto 2	84
Lotto 3	86
Lotto 4	86
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 636/2020 del R.G.E.	88
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	88
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 68.250,00	88
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	90
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 155.000,00	90



INCARICO

All'udienza del 25/10/2022, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Erode Attico 53, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1
- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via della Badia di Cava 10 -12, piano T
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via della Badia di Cava 14, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Erode Attico 53, piano T

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un'abitazione in villino su un unico livello con corte/giardino esclusivo - sita in via Erode Attico 53 - ZONA XXI TORRICOLA (Municipio VIII). L'accesso al compendio avviene a mezzo di una strada sterrata aperta al transito che serve più frontisti. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere, posto a ridosso del Grande Raccordo Anulare, fra la via Appia Nuova a est e la via Ardeatina a ovest. Nelle immediate vicinanze del compendio pignorato è presente la via Appia Antica nel tratto che interseca proprio via Erode Attico.

L'abitazione in villino risulta attualmente così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e tre bagni. Completano il compendio un magazzino in muratura posto a ridosso del villino e con accesso dall'esterno, una "casetta" prefabbricata in legno utilizzata come deposito, altri manufatti in parte precari (staccionate, stalla, ricovero animali, tettoia, struttura in ferro quasi integralmente demolita) nonché una ampia corte/giardino di pertinenza.

Dal punto di vista urbanistico - edilizio il compendio risulta irregolare e non sanabile.

La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "VALORE D'USO" del compendio nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 175 mq.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel Titolo di provenienza la debitrice esecutata dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Il compendio pignorato, nella sua attuale conformazione e consistenza, confina con particelle 35/parte, 707 e 1063/parte, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
SOGGIORNO	27,50 mq	32,20 mq	1	32,20 mq	2,70 m	T
CUCINA	17,10 mq	20,60 mq	1	20,60 mq	2,55 m	T
BAGNO 1	9,00 mq	10,50 mq	1	10,50 mq	2,65 m	T
DISIMPEGNO	2,70 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,50 m	T
BAGNO 2	15,50 mq	17,20 mq	1	17,20 mq	2,70 m	T
BAGNO 3	4,50 mq	5,70 mq	1	5,70 mq	2,75 m	T
CAMERA 1	20,60 mq	23,40 mq	1	23,40 mq	2,75 m	T
CAMERA 2	11,00 mq	13,40 mq	1	13,40 mq	2,75 m	T
DEPOSITO IN MURATURA	6,60 mq	7,90 mq	0,20	1,58 mq	2,05 m	T
CASSETTA PREFABBRICATA IN LEGNO	9,40 mq	10,40 mq	0,20	2,08 mq	2,40 m	T
STALLA IN LEGNO	6,00 mq	6,90 mq	0,20	1,38 mq	2,40 m	T
CORTE/GIARDINO	2140,00 mq	2140,00 mq	0,02	42,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				173,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,84 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 05/07/2023. Si è reso necessario un ulteriore accesso per il completamento delle operazioni peritali.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- le superfici nette dell'abitazione sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.
- le altezze riportate sono quelle rilevate al netto di eventuali controsoffitti o camere a canne non verificate/ispezionate.



- l'altezza del locale deposito è quella media
 - nei vani dove sono presenti più altezze, quella riportata si riferisce a quella della porzione principale;
 - La superficie dell'area esterna non è stata rilevata per intero a causa della presenza di vegetazione incolta; la stessa potrebbe quindi scontare delle approssimazioni rispetto alla superficie reale.
 - L'altezza indicata per i manufatti accessori - Stalla e Casetta prefabbricata in legno - è quella massima.
- I restanti manufatti precari non sono stati conteggiati ai fini della superficie commerciale ovvero la superficie dell'area di sedime degli stessi è stata conteggiata quale giardino/corte di pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1989 al 28/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 966, Part. 700 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 20 60
Dal 11/05/2006 al 03/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 966, Part. 1063, Zc. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.493,85 Piano T
Dal 03/07/2007 al 03/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 966, Part. 1063, Zc. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 161 m ² Totale: escluse aree scoperte: 125 m ² Rendita € 1.493,85 Piano T

L'immobile risulta attualmente intestato alla debitrice esecutata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	966	1063		5	A7	6	6,5 vani	Totale: 161 m ² Totale: escluse aree scoperte: 125 m	1493,85 €	T	



								mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- lievi errori di rappresentazione
- mancato accatastamento dei manufatti accessori esterni (deposito in legno, stalla, ecc.)

Al fine di regolarizzare le suddette difformità ai soli fini fiscali (Cfr. situazione urbanistico - edilizia), risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00. Tale costo è ricompreso nella decurtazione operata in merito alla situazione urbanistico edilizia.

Con riferimento alle incongruenze rilevate circa la consistenza e l'ubicazione del lotto edificato rispetto a quanto censito e rappresentato in mappa si rimanda al capitolo "Precisazioni". Nel merito si rappresenta sin da subito che, alla luce di tali incongruenze, si dovrà procedere anche ad un aggiornamento al catasto terreni. I costi stimati sono pari a 2.500,00 euro.

PRECISAZIONI

Si prega di prendere atto delle seguenti precisazioni:

La compravendita (così come la vendita a mezzo di procedura esecutiva) del compendio pignorato è soggetta all'eventuale esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt. 59 e 60 del D.lgs. 42/2004; l'originario lotto di terreno identificato con la particella 700 (ex part. 35/parte) sul quale (in parte - Cfr. quanto riportato di seguito) ricade il compendio pignorato, risulta infatti soggetto, tra gli altri, a vincolo archeologico diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Parte II (Dm. 23/02/1988, via Appia Antica settore I). Il Decreto Ministeriale di vincolo è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) in data 10/03/1989 al numero 13644 di formalità.

Con riferimento al suddetto lotto di terreno si fa presente quanto segue:

- in data 07/02/1974 (Atto a rogito del Notaio Antonio Macrì di Segni - rep. 2391) il conte **** Omissis **** vende ai sig.ri **** Omissis **** un "[...] appezzamento di terreno - agricolo sodivo - sito in Comune di Roma, alla località "Riserva dell'Oste" della superficie di mq. 2060 [...] [...] circa, a confine con **** Omissis ****, residua proprietà del Venditore a tre lati, salvo altri [...] [...] Detto lotto di terreno è precisamente quello indicato con bordatura rossa nella planimetria che, previa vidimazione da parte dei Costituiti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A". Lo stesso è distinto nel vigente Catasto Rustico del comune di Roma alla partita 10990, foglio 966 con parte della particella 35 che in seguito a frazionamento redatto dal geometra **** Omissis **** su estratto di mappa n. 36190 del 5 dicembre 1973 approvato dall'U.T.E. di Roma in data 18 dicembre 1973 ha preso il numero 700 di are 20.60 [...] [...]; frazionamento che debitamente firmato dalle Parti al presente atto si allega sotto la lettera "B" [...] ". Nel merito il sottoscritto Esperto evidenzia che non vi è corrispondenza tra le suddette planimetrie "A" e "B", sia con riferimento all'ubicazione del bene rispetto ai lotti



confinanti sia con riferimento alla consistenza. Di fatto il lotto di terreno "[...] precisamente [...]" individuato nella planimetria "A" non corrisponde (se non in parte) alla particella 700 generata dal frazionamento del 1973. Il lotto rappresentato nella planimetria "A" sembra invece corrispondere con quello rilevato in sede di sopralluogo con i limiti già evidenziati nel capitolo "Consistenza".

- in data 03/04/1979 (Atto a rogito del Notaio Benedetto Ferretti - rep. 35102 - trascritto il 21/04/1979 al n. 18840 di form.) i sig.ri **** Omissis **** vendono il suddetto lotto di terreno ai sig.ri **** Omissis ****; il bene viene indicato in Atto come segue: "[...] appezzamento di terreno sito nel Comune di Roma, alla località "Riserva dell'Oste" della superficie di mq 2060 circa, a confine con: **** Omissis ****, proprietà del conte **** Omissis **** da più lati, salvo altri, censito al vigente catasto terreni [...] al foglio 966 con la particella n. 700[...]" (Cfr. nota di trascrizione allegata alla presente).

- in data 16/11/1989 (Atto a rogito del Notaio Italo Gisolfi - rep. 28109) i sig.ri **** Omissis **** vendono al dante causa del debitore esecutato, sig. **** Omissis **** (coniugato in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****) il lotto di terreno in oggetto; il bene viene indicato in Atto come segue: "[...] sezione di terreno, sita in comune di Roma, località "Riserva dell'Oste" **** Omissis **** **** Omissis ****

a più lati o loro aventi causa; censito al NCT al foglio 966 n. 700 are 20,60 [...] giusto frazionamento allegato ad atto di provenienza[...]"

Lo stesso lotto di terreno, così come nel frattempo edificato, viene poi ceduto dai sig.ri **** Omissis **** alla debitrice esecutata (cfr. Titolo di acquisto del 2007 allegato alla presente nonché capitolo "Provenienza Ventennale").

Il lotto di terreno pervenuto alla debitrice esecutata sembra grossomodo corrispondere, nello stato di fatto (salvo i limiti già evidenziati circa la misurazione del lotto stesso) con quello rappresentato all'allegato "A" del Titolo originario del 1974; sembrano inoltre coincidere ovvero non variare le coerenze riportate negli Atti di provenienza testé indicati. Si precisa che tra le coerenze non viene mai indicata via Erode Attico, strada con la quale il lotto in oggetto confina sin dal 1974 (sempre alla luce dell'allegato "A" e dello stato dei luoghi). Negli Atti di provenienza il lotto di terreno viene sempre indicato quale particella 700 (oggi particella 1063) seppure questa non coincida, nella consistenza e nella rappresentazione in mappa con il lotto stesso. Di fatto il frazionamento del 1973 che ha generato la particella 700 risulta errato (Cfr. nel merito i grafici riportati in coda alla presente perizia); in particolare, il lotto, così come oggi edificato, ricade su parte della particella 1063 (già 700) e su parte della particella 35.

Si rappresenta inoltre:

- la superficie censuaria della particella 700, pari a circa 2060 mq, risulta coerente, salvo le tolleranze del caso, con quella cartografica ovvero ricavabile dall'estratto di mappa in atti;

- la superficie del lotto edificato (al netto delle approssimazioni indicate nel capito "consistenza") risulta pari a circa 2.300 mq; tale superficie risulta coerente con quella ricavabile dal grafico - Allegato "A" del Titolo originario del 1974 (nella descrizione dell'Atto è indicata invece una superficie pari a circa 2060 mq).

A parere del sottoscritto Esperto risulta necessario procedere ad atti di aggiornamento sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati (Cfr. Capitolo "Dati Catastali"). Non è possibile comunque escludere con assoluta certezza che l'aggiudicatario debba procedere all'accertamento dell'usucapione per la porzione del lotto che insite sulla particella 35.

PATTI



Nulla da evidenziare salvo quanto già indicato in merito al diritto di prelazione di cui agli artt. 59 e 60 del D.lgs. 42/2004.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del compendio pignorato risulta mediocre.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni; la strada di accesso condivisa con il resto dei frontisti è così descritta nel Titolo di provenienza ultraventennale del 16/11/1989 (Notaio Italo Gisolfi rep. 28109): "[...] al terreno alienato si accede da via Erode Attico mediante una carrareccia poderale, il cui tracciato corre in fregio all'Acquedotto Acqua Pia Antica Marcia[...]".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un'abitazione in villino su un unico livello con corte/giardino esclusivo - sita in via Erode Attico 53 - ZONA XXI TORRICOLA (Municipio VIII). L'accesso al compendio avviene a mezzo di una strada sterrata aperta al transito che serve più frontisti. L'abitazione in villino risulta attualmente così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e tre bagni. Completano il compendio un magazzino in muratura posto a ridosso del villino e con accesso dall'esterno, una "casetta" prefabbricata in legno utilizzata come deposito, altri manufatti precari (staccionate, stalla, ricovero animali, tettoia, struttura in ferro quasi integralmente demolita) nonché un'ampia corte/giardino di pertinenza in parte lastricata.

Il compendio risulta dotato di allaccio all'utenza del gas e della telefonia sin dal 2001 (Cfr. nota del Corpo di Polizia Municipale del prot. 52381 allegata alla presente). Per quanto è stato possibile rilevare a vista e senza indagini di carattere invasivo il compendio non risulta fornito di acqua corrente né di allaccio in fogna (Cfr. nel merito accertamento del servizio Guardiaparco - Ufficio di Polizia Giudiziaria - Parco Regionale Appia Antica allegato alla presente).

L'appartamento, così come l'intero compendio, risulta in mediocre stato di conservazione; le finiture e gli impianti risultano del tipo standard e complessivamente datati. Non sono state reperiti i Certificati di Conformità di questi ultimi né è stato possibile verificarne la corretta/completa funzionalità. Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Perizia.

Di quanto rappresentato se ne è tenuto conto nel giudizio di stima contemperando la decurtazione operata con la circostanza che il bene è stato stimato al "valore d'uso".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1989 al 03/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. ITALO GISOLFI	16/11/1989	28109	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	20/11/1989		59762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CLAUDIO CERINI	03/07/2007	206967	58672
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	12/07/2007		48530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 61 comma 4 del D.Lgs del 22 gennaio 2004 n. 42, l'Atto del 03/07/2007 è stato "[...] sospensivamente condizionato al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione Lazio e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del citato D.Lgs. 42/2004 ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto[...]".

Con Atto di "MANCATO ESERCIZIO DI PRELAZIONE (CONDIZIONE SOSPENSIVA NEGATIVA)" a rogito del notaio Claudio Cerini di Roma del 17/09/2007 rep. 207413 è stato constatato l'avveramento della condizione sospensiva negativa circa il mancato esercizio di prelazione di cui all'art. 61 comma 4 del D.Lgs del 22 gennaio 2004 n. 42.

Nel merito si precisa inoltre quanto segue:

- risulta trascritto in data 29/12/2022 con numero di formalità 121553, un preliminare di compravendita avente ad oggetto il compendio pignorato a favore di soggetti terzi; tale preliminare, non definito con l'acquisto



definitivo (e subordinato al rilascio della concessione in sanatoria di cui si dirà nel capito "Regolarità Edilizia"), è stato trascritto in data successiva alla notifica del Pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DECRETO MIN. DI VINCOLO AI SENSI L. 1089/1939**

Trascritto a ROMA 1 il 10/03/1989

Reg. gen. 24107 - Reg. part. 13644

Quota: 1/1 PROPRIETA

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

Contro **** Omissis ****

Note: Viene Trascritto il Vincolo sull'appezzamento di terreno ubicato in località "Riserva dell'Oste" in catasto Foglio 966 P.lla 700 (ex 35p) - confinante con particelle 35, 589, 701.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 03/08/2020

Reg. gen. 78044 - Reg. part. 54114

Quota: 1/1 PROPRIETA

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

– il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema Ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano" (Parco Appia Antica)

– Piano Territoriale Paesistico e Vincoli Ministeriali

Area sottoposta a tutela ai sensi della L. 1497/1939 (ora D. Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lettere c-d) con DM 14.12.1953; area soggetta a vincolo archeologico diretto ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Parte II (DM 23/02/1988, via Appia Antica settore I); area sottoposta a tutela ai sensi della L. 431/1985, art. 1, lettera m (ora D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera m) con DM 16.10.1998; Parco regionale dell'Appia Antica, L.R. 66/1988; area inserita nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti"

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si prega di prendere Atto che l'Amministrazione ovvero l'Ufficio Condonò Edilizio ha fornito formale riscontro alla richiesta di documentazione (Cfr. richiesta a mezzo SIPRE prot. QI 163672 del 29/09/2023 e richiesta a mezzo PEC Ricevuta automatica di Protocollo Numero: QI/2024/0102320) solo in data 26/06/2024; la stessa Amministrazione non ha invece fornito alcuna documentazione circa l'avvio ovvero lo stato del procedimento sanzionatorio (demolizione e ripristino dello stato dei luoghi) successivo al diniego della domanda di condono edilizio di cui si dirà appresso.

L'abitazione in villino pignorata è stata realizzata senza titolo tra gli anni '98 e 2000 (Cfr. doc. allegata alla presente) e per la sanatoria della stessa (e di una tettoia ubicata in adiacenza) è stata presentata, prima dell'acquisto da parte del debitore esecutato, domanda di condono prot. 0/562257/0 (ai sensi della L. 326/03 e L.R. 12/04).

In data 03/04/2013, con Determina Dirigenziale (U.O. Condonò Edilizio) n° 202, l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla reiezione della suddetta istanza di condono. Il ricorso al TAR della proprietaria, ovvero della debitrice esecutata, avverso la reiezione è stato dichiarato perento con decreto decisorio n. 3022/2019.

Nel merito si precisa quanto segue:

- L'Ufficio Condonò edilizio ha formalmente evaso la richiesta di visura/copia (prot. 163672/23) della documentazione di cui alla pratica di condono presentata a mezzo sistema SIPRE in data 26/06/2024;
- in precedenza lo stesso Ufficio ha consegnato per le vie brevi al sottoscritto i seguenti documenti: a) Copia della Determina Dirigenziale di reiezione testé indicata; b) copia della nota dell'Avvocatura del 23/10/2020 prot. RF/2020/95707 con la quale si comunicava all'Ufficio la perenzione del ricorso al TAR avverso alla reiezione della domanda di condono; c) copia della denuncia presentata dall'Ufficio ai Carabinieri - Stazione Roma Torrino Nord - in data 15/06/2023, relativa all'irreperibilità ovvero allo smarrimento, tra gli altri, del fascicolo di cui alla domanda di condono in oggetto. Tali documenti sono gli stessi successivamente inviati al sottoscritto formalmente (come detto in data 26/06/2024) salvo altri non dirimenti (Cfr. doc. allegata alla presente ovvero depositata nel fascicolo della Procedura).

Nessuna indicazione e/o documentazione formale sono stati forniti dell'Ufficio Condonò al sottoscritto in merito alle dovute comunicazioni al Municipio o ad altro Ufficio competente della D.D. di reiezione per il successivo avvio delle procedure repressive riguardanti le opere abusive non condonate. Nel merito si precisa che l'intero compendio, in base a quanto è stato possibile accertare ovvero sulla scorta della documentazione reperita, dovrà essere demolito e quindi ripristinato lo stato dei luoghi originario.

Dagli ulteriori riscontri presso gli Enti competenti (Municipio, Polizia Municipale, Ministero della Cultura - Parco Archeologico dell'Appia Antica, Parco Regionale dell'Appia Antica) sono emerse esclusivamente pregresse attività repressive non riconducibili e/o conseguenti alla testé indicata Determina di reiezione (e seguente perenzione del relativo ricorso al TAR).

Per quanto sin qui appurato, l'Ufficio Condonò Edilizio non sembra aver ancora comunicato (a quasi quattro anni dalla nota dell'Avvocatura sulla perenzione del ricorso al Tar) al Municipio, né agli altri Enti competenti, la reiezione della domanda di condono in oggetto per l'avvio delle procedure repressive.



L'avvio o meno delle procedure repressive ed i tempi ad esse connessi incide:

- sul valore di stima del compendio pignorato, che in questo caso, nell'incertezza rappresentata e preso atto dell'inerzia dell'Amministrazione con riferimento ai compiti di repressione che le sono propri, è stato calcolato al "valore d'uso", in alternativa alla determinazione del Valore attraverso la stima del terreno al netto dei costi di demolizione (valore pressoché nullo, trattandosi di fatto di un terreno inedificabile).
- sul prosieguo lineare della Procedura Esecutiva fino alla vendita. Con l'eventuale avvio delle procedure repressive, in corso di Procedura Esecutiva, potrebbe essere ordinata all'attuale debitrice/proprietaria la demolizione delle opere abusive (ovvero del compendio pignorato) con l'acquisizione gratuita, qualora ritenuto conferente dall'Amministrazione, di queste ultime e del terreno, in caso di inottemperanza alla demolizione stessa. Tale situazione potrebbe creare dei problemi in fase di Asta e/o di aggiudicazione del compendio.

Si tenga inoltre presente che l'aggiudicazione del compendio, abusivo e non sanabile, per quanto già evidenziato, dovrà essere comunicata agli Enti preposti per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt. 59 e 60 del D.lgs. 42/2004. Anche tali Enti potrebbero di fatto attivarsi nel sollecitare gli Uffici competenti all'avvio delle procedure repressive.

Per completezza di informazione si rappresenta che il sottoscritto Esperto ha inoltre reperito (presso i seguenti Enti: Municipio, Polizia Municipale, Ministero della Cultura - Parco Archeologico dell'Appia Antica, Parco Regionale dell'Appia Antica) la seguente documentazione, depositata nel fascicolo della Procedura in oggetto:

- domanda di condono prot. 0/562257/0 (documentazione parziale) del 10/12/2004 (Cfr. anche prot. 187580/2004 domanda avente stesso oggetto e richiedente)

- Atti e documenti relativi ad accertamenti di abuso pregressi riguardanti il compendio pignorato (di fatto relative alle stesse opere abusive nonché a quelle complementari); nel merito si rappresenta infatti che le opere abusive ancora in essere sono state già oggetto di procedure repressive da parte dell'Amministrazione avviate nei confronti dei precedenti proprietari ovvero dei precedenti detentori che le hanno realizzate. Nel caso specifico la relativa Determina di demolizione (DD 844 del 22 maggio 2006) è stata annullata dal Tar Lazio in quanto successiva alla presentazione della domanda di condono già citata (Cfr. Sentenza Tar Lazio Sex. Prima Quater n. 9647/2011 - deposita nel fascicolo della Procedura). Anche qualora la presentazione dell'istanza di condono, fosse avvenuta dopo l'emanazione dell'ordinanza di demolizione e di eventuali atti repressivi consequenziali, avrebbe comunque comportato l'inefficacia di tali provvedimenti; "[...] Per i condoni edilizi di cui alle speciali discipline contenute nell' art. 31 e ss. della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. modd., nell' art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724 e nell' art. 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269 , convertito, con modificazioni, in L. 24 novembre 2003, n. 326 , a differenza che per le istanze di accertamento di conformità di cui all' art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 , l'interesse a contestare i pregressi provvedimenti repressivi viene meno, poiché il sopraggiunto provvedimento di diniego del condono medesimo comporta il dovere per il Comune di emettere una nuova ordinanza di demolizione con fissazione di nuovi termini per ottemperarvi [...]" (Cfr. Consiglio di Stato in sede giurisdizionale - Sezione Sesta - N. 01702/2023).

- Atti e documenti relativi alla violazione di cui all'art. 94 comma 6 del D.Lge 152/2006 (scarico di acque reflue domestiche al suolo senza autorizzazione - anno 2021); nel merito l'Ufficio non ha inviato documentazione circa la definizione di tale accertamento.

- documentazione sui Vincoli presenti sull'area.

Si precisa che presso gli Uffici del competente Municipio del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato.

Per quanto sopra rappresentato, si prega di prendere Atto, soprattutto al fine di un'eventuale partecipazione all'Asta, che il compendio pignorato è stato stimato al "Valore d'uso"; nel merito si rimanda a quanto riportato



nel Capitolo "STIMA / FORMAZIONE LOTTI".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Con riferimento agli oneri condominiali si rappresenta che non esiste Condominio. Le spese di gestione relative alla strada sterrata di accesso ai lotti dei singoli frontisti vengono ripartite/condivise tra questi ultimi (Cfr. verbale di sopralluogo del 05/07/2023). Per quanto è stato possibile appurare non risulta costituito un Consorzio per la gestione della strada.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1
- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il locale cantina risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso da corridoio condominiale; nello stato di fatto è oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 3) ed il tutto collegato alla corte adibita a posto auto avente accesso dal civico 41 di via Lusitania (anch'essa pignorata - rif. bene n° 4). Nel merito, con riferimento alla conformazione e consistenza del locale, vedere quanto riportato nel capitolo "precisazioni". La superficie commerciale (ovvero quella riconducibile approssimativamente alla cantina in oggetto - Cfr. capitolo "Consistenza"), così come adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di proprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 (in catasto piano terra) - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il locale cantina risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso da corridoio condominiale; nello stato di fatto è oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 2) ed il tutto collegato alla corte adibita a posto auto avente accesso dal civico 41 di via Lusitania (anch'essa pignorata - rif. bene n° 4). Nel merito, con riferimento alla conformazione e consistenza del locale, vedere quanto riportato nel capitolo "precisazioni". La superficie commerciale (ovvero quella riconducibile approssimativamente alla cantina in oggetto - Cfr. capitolo "Consistenza"), così come adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di proprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

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



BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Il bene pignorato è costituito da una corte adibita ad autorimessa/parcheggio (e così censita) ubicata in via Lusitania 41 - Edificio n.3 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il bene, che risulta in collegamento diretto con le cantine pignorate (beni n. 2 e 3 stesso lotto), è costituito nello specifico da un'area di corte parzialmente coperta da tettoia ed adibita a parcheggio. La superficie commerciale è pari a circa 63 mq (Cfr. capitolo "Consistenza"). Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

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

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La soc. **** Omissis **** ha acquistato 1/2 della proprietà del bene in oggetto in data 29/05/2024 con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 16/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La soc. **** Omissis **** ha acquistato 2/18 della proprietà del bene in oggetto in data 29/05/2024 con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 16/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La soc. **** Omissis **** ha acquistato 2/18 della proprietà del bene in oggetto in data 29/05/2024 con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896.



CONFINI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

La cantina pignorata così come aggi accorpata al bene n° 3 (cantina sub 16) confina con corridoio comune su due lati, corte/autorimessa sub 505 (rif. bene n° 4), salvo altri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

La cantina pignorata così come aggi accorpata al bene n° 2 (cantina sub 504) confina con corridoio comune su due lati, corte/autorimessa sub 505 (rif. bene n° 4), salvo altri.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

L'area di corte adibita ad autorimessa confina con piazza Epiro, via Lusitania, cantine n. 12 e 13 pignorate (rif. beni n. 2 e 3), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
CANTINA	3,70 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,18 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 19/10/2023.

Si prega di prendere atto di quanto segue:

- il locale in oggetto (cantina n° 13) risulta accorpato alla cantina n° 12 (ex matricola 001005) per una superficie totale netta pari a mq 7,60 e lorda pari a 9,50 mq;
- dalle indagini effettuate è emerso che lo stato dei luoghi così come oggi rilevabile e rilevato non risulta coerente con la documentazione catastale; nel merito, sia le superfici censuarie delle singole cantine che quella totale a seguito dell'accorpamento, risultano diverse rispetto alla consistenza rilevata sul posto. Stesso dicasi in merito alla conformazione dei locali così come rappresentati nelle planimetrie catastali in atti;
- di fatto, dall'accostamento delle due planimetrie catastali, scaturisce una situazione complessiva diversa dallo stato dei luoghi con, inoltre, parte delle superfici dei due locali che sembrano sovrapporsi.
- alla luce di tale situazione, la superficie riconducibile alla cantina in oggetto, è stata ricavata in modo sommario non avendo riscontri certi circa la effettiva consistenza ante accorpamento.



La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq.

In merito alle criticità rilevate circa la consistenza e conformazione delle cantine si rimanda al Capitolo "Precisazioni".

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
CANTINA	3,90 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 19/10/2023.

Si prega di prendere atto di quanto segue:

- il locale in oggetto (cantina n° 12 - ex matricola 001005)) risulta accorpato alla cantina n° 13 per una superficie totale netta pari a mq 7,60 e lorda pari a 9,50 mq;
- dalle indagini effettuate è emerso che lo stato dei luoghi così come oggi rilevabile e rilevato non risulta coerente con la documentazione catastale; nel merito, sia le superfici censuarie delle singole cantine che quella totale a seguito dell'accorpamento, risultano diverse rispetto alla consistenza rilevata sul posto. Stesso dicasi in merito alla conformazione dei locali così come rappresentati nelle planimetrie catastali in atti;
- di fatto, dall'accostamento delle due planimetrie catastali, scaturisce una situazione complessiva diversa dallo stato dei luoghi con, inoltre, parte delle superfici dei due locali che sembrano sovrapporsi.
- alla luce di tale situazione, la superficie riconducibile alla cantina in oggetto, è stata ricavata in modo sommario non avendo riscontri certi circa la effettiva consistenza ante accorpamento.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq.

In merito alle criticità rilevate circa la consistenza e conformazione delle cantine si rimanda al Capitolo "Precisazioni".

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AREA DI CORTE/AUTORIMESSA	57,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 19/10/2023.
La superficie commerciale è pari a circa 63 mq. L'altezza indicata si riferisce a quella media della tettoia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1998 al 15/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 892, Part. 91, Sub. 14 Categoria A4
Dal 15/03/2001 al 12/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 892, Part. 91, Sub. 504 Categoria C2
Dal 12/09/2015 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 892, Part. 91, Sub. 504 Categoria C2

L'immobile risulta attualmente intestato alla debitrice esegutata per la quota pignorata.

Con VARIAZIONE del 15/03/2001 Pratica n. 282505 in atti dal 15/03/2001 si è provveduto allo SCORPORO DELLA CANTINA (n. 10504.1/2001) dall'appartamento (il tutto all'epoca censito con il sub 14).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/2015 al 08/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 892, Part. 91, Sub. 16 Categoria C2
Dal 08/02/2023 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 892, Part. 91, Sub. 16 Categoria C2



L'immobile risulta attualmente intestato alla debitrice eseguita per la quota pignorata.

Con VARIAZIONE DEL 27/05/1986 in atti dal 17/05/1999 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 84320.1/1986) - la corte di pertinenza della cantina è stata scorporata dalla cantina stessa (Dati identificativi originari della cantina con corte esclusiva F. 892 P. 91 S. 16 graff con P. 303).

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/2015 al 08/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 892, Part. 91, Sub. 505 Categoria C6
Dal 08/02/2023 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 892, Part. 91, Sub. 505 Categoria C6

L'immobile risulta attualmente intestato alla debitrice eseguita per la quota pignorata.

Con VARIAZIONE DEL 27/05/1986 in atti dal 17/05/1999 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.84320.1/1986) - la corte originaria è stata scorporata dalla cantina ed è variata in C/6 (Dati identificativi originari della cantina con corte esclusiva F. 892 P. 91 S. 16 graff con P. 303).

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	892	91	504	3	C2	5	7 mq	7 mq mq	41,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in Atti:

- diversa conformazione e consistenza
- accorpamento con la cantina n° 12 (sub 16 pignorato)



- mancata rappresentazione della finestra (presente invece nel grafico allegato all'Atto del 1949 a rogito del notaio Tuccari rep. 31861)

Nel merito si rimanda a quanto rappresentato nei capitoli "Consistenza" e "Precisazioni".

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00. Tale atto di aggiornamento dovrà riguardare oltre che il bene in oggetto anche la cantina n. 12 pignorata (sub 16).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	892	91	16	3	C2	7	4 mq	7 mq mq	32,64 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in Atti:

- diversa conformazione e consistenza
- accorpamento con la cantina n° 13 (sub 504 pignorato)
- mancata rappresentazione della porta che collega il bene alla adiacente corte pignorata (porta che sembra già presente nel grafico allegato all'Atto del 1949 a rogito del notaio Tuccari rep. 31861 - Cfr. in particolare planimetria corte esterna)

Nel merito si rimanda a quanto rappresentato nei capitoli "Consistenza" e "Precisazioni".

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00. Tale atto di aggiornamento dovrà riguardare oltre che il bene in oggetto anche la cantina n. 13 pignorata (sub 504).

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	892	91	505	3	C6	5	40 mq	69 mq	239,64 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- lievi errori di rappresentazione
- mancata rappresentazione dell'ingresso carrabile su via Lusitania

Al fine di regolarizzare le suddette difformità risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Si prega di prendere atto delle seguenti precisazioni:

- così come già rappresentato le due cantine pignorate (quella in oggetto e quella int. 12) sono state fisicamente accorpate;
- l'attuale stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali in atti, oltre che per tale accorpamento, anche con riferimento alla consistenza ed alla conformazione complessive;
- si precisa che la planimetria del bene in oggetto è stata depositata in catasto nel 2001, quando lo stesso è stato scorporato dall'UIU originaria sub 14 (appartamento + cantina); nella planimetria originaria del sub 14 (datata 11/07/1940) la cantina non risulta rappresenta.

Al fine di individuare l'esatta ubicazione e consistenza del bene pervenuto in titolarità alla debitrice esecutata si è cercato pertanto di fare riferimento alle consistenze ed alle coerenze riportate nei Titoli di provenienza, nonché al grafico allegato all'Atto del Notaio Tuccari del 1949 rep. 31861 (con il quale è stato originariamente compravenduto, tra gli altri, la cantina n° 12, accorpata a quella in oggetto), così come segue:

- nel Titolo di provenienza ultraventennale (1998) il bene in oggetto risulta così descritto: "[...] vano cantina al piano 1° sottostrada distinto con il n° 13 [...] confinante con: corridoio di accesso, cantina n. 12, corridoio di accesso, muro perimetrale[...]". Di fatto i confini riportati in atto risultano coerenti con quelli attuali. Gli stessi confini sono evincibili dal grafico allegato all'atto del notaio Tuccari testé evidenziato; in quest'ultimo caso la



conformazione della cantina nonché la relativa consistenza, così come rappresentate nel grafico dell'epoca, risultano difformi dall'attuale stato dei luoghi. Alcune difformità sono con tutta probabilità riconducibili ad errori di rappresentazione (finestra leggermente spostata, muratura con maggiore spessore ecc.) mentre, altre, come ad esempio l'ampliamento del locale sul corridoio comune, potrebbe (seppure tale ipotesi risulti poco probabile) essere riconducibile ad interventi successivi alla costruzione originaria, non databili con certezza. Quello che appare chiaro è che il locale in oggetto è stato accorpato alla adiacente cantina n° 13 con contestuale chiusura della porta di accesso sul corridoio.

Per quanto rappresentato ed alla luce della documentazione reperita non è possibile attestare con assoluta certezza se l'attuale stato dei luoghi (salvo l'accorpamento alla cantina n° 12, la chiusura della porta di accesso al locale e gli ulteriori errori di rappresentazione testé evidenziati) corrisponda a quello originario né indicare quando lo stesso sia eventualmente mutato. Nel merito si evidenzia che sia il bene in oggetto che la cantina n. 12 sono pervenute alla debitrice esecutata (o a suoi familiari) con Atti stipulati da più di 20 anni e che appare inverosimile che, almeno in tempi più recenti, tali cantine siano state modificate/ampliate con interessamento delle parti comuni e di locali di proprietà di terzi. Appare più verosimile che lo stato dei luoghi, in quanto a conformazione e consistenza, corrisponda a quello originario delle cantine, così come realizzate e compravendute sin dagli anni '40.

Il sottoscritto Esperto ha ritenuto comunque di dover applicare cautelativamente alla stima una decurtazione assorbita all'interno di quella operata per assenza garanzia vizi. Tale decurtazione tiene conto, per quanto possibile, dell'incertezza rilevata e del rischio di evizione; non è possibile comunque escludere ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario finalizzati alla regolarizzazione di tale situazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Si prega di prendere atto delle seguenti precisazioni:

- così come già rappresentato le due cantine pignorate (quella in oggetto e quella int. 13) sono state fisicamente accorpate;
- l'attuale stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali in atti, oltre che per tale accorpamento, anche con riferimento alla consistenza ed alla conformazione complessive;
- si precisa che la planimetria del bene in oggetto è stata depositata in catasto nel 1986, quando lo stesso è stato scorporato dall'UIU originaria F. 892 part. 91 sub 16 graff. con part. 303 (corte + cantina), avente in visura una consistenza pari a 3 mq (categoria Cat. C/2), di fatto non coerente con quelle derivate.

Al fine di individuare l'esatta ubicazione e consistenza del bene pervenuto in titolarità alla debitrice esecutata si è cercato pertanto di fare riferimento alle consistenze ed alle coerenze riportate nei Titoli di provenienza, nonché al grafico allegato all'Atto del Notaio Tuccari del 1949 rep. 31861 (con il quale è stata originariamente compravenduta, tra gli altri, la cantina in oggetto), così come segue:

- nel Titolo di provenienza del 2003 il bene in oggetto risulta così descritto: "[...] cantina [...] [...] posta al piano terra, confinante con corridoio di accesso, Piazza Epiro e via Lusitania, censita al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 892, particella 91 sub 16 [...] [...] mq 4.
- nel Titolo di provenienza del 1977, con il quale i danti causa della debitrice esecutata acquistano sia la cantina in oggetto ("[...] cantinola al piano seminterrato, distinta col numero 001005[...]") che l'adiacente corte (cfr. bene n° 4 pignorato) all'epoca censiti complessivamente in un'unica unità immobiliare, i confini indicati sono quelli relativi all'intero compendio, ovvero: "[...] la via Lusitania, la Piazza Epiro, proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma, salvo altri[...]".

Per quanto è possibile evincere dalle coerenze riportate nei suddetti Atti, queste ultime non sembrano riferirsi, neanche nel più recente titolo del 2003, alla sola cantina ma sempre all'intero compendio costituito da quest'ultima e dalla adiacente corte (seppure la stessa al 2003 risultava scorporata dalla cantina in oggetto).



Gli attuali confini (cantina n° 13, corridoio comune, area di corte) trovano invece corrispondenza nel grafico allegato all'atto del notaio Tuccari testé evidenziato; in questo caso quelle che risultano difformi, sempre con riferimento all'attuale stato dei luoghi, sono la conformazione la relativa consistenza della cantina (ovvero di entrambe le cantine pignorate). Alcune difformità sono con tutta probabilità riconducibili ad errori di rappresentazione (muratura con maggiore spessore) mentre, altre, come ad esempio l'ampliamento del locale sul corridoio comune e contestuale cessione di una porzione dello stesso al locale adiacente di proprietà di terzi, potrebbe (seppure tale ipotesi risulti poco probabile) essere riconducibile ad interventi successivi alla costruzione originaria, non databili con certezza. Quello che appare chiaro è che il locale in oggetto è stato accorpato alla adiacente cantina n° 13 (Cfr. bene n° 2 pignorato).

Per quanto rappresentato ed alla luce della documentazione reperita non è possibile attestare con assoluta certezza se l'attuale stato dei luoghi (salvo l'accorpamento alla cantina n° 13 e gli errori di rappresentazione testé evidenziati) corrisponda a quello originario né indicare quando lo stesso sia eventualmente mutato. Nel merito si evidenzia che sia il bene in oggetto che la cantina n. 13 sono pervenute alla debitrice eseguita (o a sui familiari) con Atti stipulati da più di 20 anni e che appare inverosimile che, almeno in tempi più recenti, tali cantine siano state modificate/ampliate con interessamento delle parti comuni e locali di proprietà di terzi. Appare più verosimile che lo stato dei luoghi, in quanto a conformazione e consistenza, corrisponda a quello originario delle cantine, così come realizzate e compravendute sin dagli anni '40.

Il sottoscritto Esperto ha ritenuto comunque di dover applicare cautelativamente alla stima una decurtazione assorbita all'interno di quella operata per assenza garanzia vizi. Tale decurtazione tiene conto, per quanto possibile, dell'incertezza rilevata e del rischio di evizione; non è possibile comunque escludere ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario finalizzati alla regolarizzazione di tale situazione.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Nulla da precisare.

PATTI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Nulla da evidenziare salvo che gli Uffici dell'Ater (Servizio Patrimonio - Sezione Prelazione ed Atti Dovuti) hanno escluso, sulla base della Legge che ha regolato la vendita degli immobili facenti parte del complesso edilizio (RDL 10/03/1926 n. 386), il diritto di prelazione a favore dell'Ente.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Nulla da evidenziare salvo che gli Uffici dell'Ater (Servizio Patrimonio - Sezione Prelazione ed Atti Dovuti) hanno escluso, sulla base della Legge che ha regolato la vendita degli immobili facenti parte del complesso edilizio (RDL 10/03/1926 n. 386), il diritto di prelazione a favore dell'Ente.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Nulla da evidenziare salvo che gli Uffici dell'Ater (Servizio Patrimonio - Sezione Prelazione ed Atti Dovuti) hanno escluso, sulla base della Legge che ha regolato la vendita degli immobili facenti parte del complesso edilizio (RDL 10/03/1926 n. 386), il diritto di prelazione a favore dell'Ente.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Le parti comuni del complesso sono quelle indicate nel Regolamento di Condominio (allegato alla presente) nonché quelle di cui all'art. 1117 del Codice Civile. Nel merito si precisa che l'Amministratore di condominio ha riferito al sottoscritto (Cfr. email allegata alla presente) che "[...] I locali, autorimessa e le due cantine non sono conosciute da questa amministrazione dal punto di vista della proprietà[...]". A parere del sottoscritto si dovrà pertanto procedere ad aggiornare/variare le attuali tabelle millesimali.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Le parti comuni del complesso sono quelle indicate nel Regolamento di Condominio (allegato alla presente) nonché quelle di cui all'art. 1117 del Codice Civile. Nel merito si precisa che l'Amministratore di condominio ha riferito al sottoscritto (Cfr. email allegata alla presente) che "[...] I locali, autorimessa e le due cantine non sono conosciute da questa amministrazione dal punto di vista della proprietà[...]". A parere del sottoscritto si dovrà pertanto procedere ad aggiornare/variare le attuali tabelle millesimali.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Le parti comuni del complesso sono quelle indicate nel Regolamento di Condominio (allegato alla presente) nonché quelle di cui all'art. 1117 del Codice Civile. Nel merito si precisa che l'Amministratore di condominio ha riferito al sottoscritto (Cfr. email allegata alla presente) che "[...] I locali, autorimessa e le due cantine non sono conosciute da questa amministrazione dal punto di vista della proprietà[...]". A parere del sottoscritto si dovrà pertanto procedere ad aggiornare/variare le attuali tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. Il locale cantina risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso da corridoio condominiale; nello stato di fatto risulta oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 3) ed il tutto posto in diretta comunicazione con la corte adibita a posto auto avente accesso dal civico 41 di via Lusitania (anch'essa pignorata - rif. bene n° 4). L'attuale locale, così come rilevato, risulta intonacato e tinteggiato nonché dotato di pavimento in piastrelle. E' presente l'impianto di illuminazione e FM. Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. Il locale cantina risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso dal corridoio comune; nello stato di fatto risulta oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 2). L'attuale locale, così come rilevato, risulta intonacato e tinteggiato nonché dotato di pavimento in piastrelle. E' presente l'impianto di illuminazione e FM. Vi si accede sia attraverso il corridoio condominiale sia attraverso la corte/autorimessa esterna (rif. bene n° 4). Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Il bene pignorato è costituito da un'area di corte parzialmente coperta da tettoia e destinata ad autorimessa/parcheggio avente accesso da via Lusitania 41; un secondo accesso ad angolo tra la stessa via e Paizza Epiro risulta attualmente chiuso/inutilizzato. Il bene è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni.



Nello specifico l'area di corte risulta lastricata e parzialmente coperta da una tettoia con struttura in ferro e copertura in pannelli del tipo "isopan". E' presente l'impianto di illuminazione e FM. Vi si accede anche attraverso le cantine pignorate (beni n. 2 e 3 stesso lotto). Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - CANTINA UBITATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità della comproprietaria **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CANTINA UBITATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità della comproprietaria **** Omissis ****.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBITATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

L'immobile risulta nella disponibilità della comproprietaria **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - CANTINA UBITATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1998 al 12/09/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIUSEPPE TROILI	05/03/1998	43374	6674
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		ROMA 1	13/03/1998	13020	9238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risultano inoltre Trascritti

- in data 30/01/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE - n° 6823 di formalità, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (proprietà 50/100).
- in data 21/12/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 101621 di formalità, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile caduto in successione e dovuta in dipendenza dell'Atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Fenoaltea di Roma del 20/12/2017 rep. 34552). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.
- in data 29/05/2024 La soc. **** Omissis **** ha acquistato 1/2 della proprietà del bene in oggetto con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896 (Trascritto il 05/06/2024 al numero 51760 di formalità).

BENE N° 3 - CANTINA UBITATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1977 al 18/03/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIUSEPPE MANGIAPANE	02/03/1977	17352	2991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	04/03/1977	11095	8711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2000 al 07/02/2003	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	05/03/2002	23129	15125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/02/2003 al 12/09/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. SERENA CAIMMI	07/02/2003	39757	6048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2003	14781	9832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2015 al 08/02/2023	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/01/2017	10344	6823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2023	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI OMOLOGAZIONE CONCORDATO FALLIMENTARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	08/02/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/11/2023	140888	103832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risultano inoltre Trascritti:

- in data 21/12/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 101621 di formalità, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile caduto in successione e dovuta in dipendenza dell'Atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Fenoaltea di Roma del 20/12/2017 rep. 34552). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.

- in data 20/07/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 68347 di



formalità, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta sull'immobile in oggetto - GIUSTA ATTO COMPRAVENDITA DEL 7 FEBBRAIO 2003 REPERTORIO N.39757 TRASCRITTA A ROMA 1 IL 19 FEBBRAIO 2003 AI NUMERI 9831 E 9832 DI FORMALITA').

- in data 01/08/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 73556 di formalità, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile - FORMALITA' DI RIFERIMENTO ROMA 1 ISCRIZIONE NUMERO REGISTRO PARTICOLARE 27512 DEL 22/12/2011). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.

- in data 29/05/2024 La soc. **** Omissis **** ha acquistato 2/18 della proprietà del bene in oggetto con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896 (Trascritto il 05/06/2024 al numero 51760 di formalità).

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1977 al 18/03/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIUSEPPE MANGIAPANE	02/03/1977	17352	2991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	04/03/1977	11095	8711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2000 al 07/02/2003	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	05/03/2002	23129	15125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2003 al 12/09/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. SERENA CAIMMI	07/02/2003	39757	6048
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2003	14781	9832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2015 al 08/02/2023	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/01/2017	10344	6823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2023	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI OMOLOGAZIONE CONCORDATO FALLIMENTARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	08/02/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/11/2023	140888	103832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risultano inoltre Trascritti:

- in data 21/12/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 101621 di formalità, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile caduto in successione e dovuta in dipendenza dell'Atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Fenoaltea di Roma del 20/12/2017 rep. 34552). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.

- in data 20/07/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 68347 di formalità, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile caduto in successione - GIUSTO ATTO COMPRAVENDITA DEL 7 FEBBRAIO 2003 REPERTORIO N.39757 TRASCRITTA A ROMA 1 IL 19 FEBBRAIO 2003 AI NUMERI 9831 E 9832 DI FORMALITA'). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.

- in data 01/08/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 73556 di formalità, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile - FORMALITA' DI RIFERIMENTO ROMA 1 ISCRIZIONE NUMERO REGISTRO PARTICOLARE 27512



DEL 22/12/2011). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.

- in data 29/05/2024 La soc. **** Omissis **** ha acquistato 2/18 della proprietà del bene in oggetto con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896 (Trascritto il 05/06/2024 al numero 51760 di formalità).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 03/08/2020

Reg. gen. 78044 - Reg. part. 54114

Quota: 1/1 PROPRIETA

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

Contro **** Omissis ****

Si evidenzia inoltre che risultano trascritte/Iscritte:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per la quota di 1/2 della proprietà contro la ex comproprietaria **** Omissis **** (Nota Iscrizione del 09/03/2023 RP 4225).

- Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica - (senza indicazione del diritto e della relativa quota) contro la ex comproprietaria (Nota Trascrizione del 03/06/2021 RP 50171)

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascritto a ROMA 1 il 22/05/2024 Reg. gen. 61051 - Reg. part. 46437 - A favore di **** Omissis **** e Contro la ex comproprietaria **** Omissis **** - Per la quota pari ad 1/2 della proprietà del bene in oggetto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a ROMA 1 il 04/08/2006

Reg. gen. 107342 - Reg. part. 64749

Quota: PROPRIETA

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: ATTO DI CITAZIONE CON CUI SI CHIEDE DI ACCERTARE E DICHIARARE LA SIMULAZIONE



ASSOLUTA DEI SEGUENTI ATTI DI COMPRAVENDITA: - ATTO DEL 18-7-2000 NOT. S. CAIMMI DI ROMA, REP. 37942/5309 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELL'UNITA' NEGOZIALE N 1; - ATTO DELL'8-8-2000 NOT. S. CAIMMI DI ROMA, REP. 38016/5330 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELLA NUDA PROPRIETA' DELL'UNITA' NEGOZIALE N 2;- ATTO DEL 7-2-2003, NOT. S. CAIMMI DI ROMA, REP. 39757/6048 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELLE QUOTE DI COMPROPRIETA' DELL'UNITA' NEGOZIALE N 3.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 03/08/2020

Reg. gen. 78044 - Reg. part. 54114

Quota: 1/1 PROPRIETA

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

Contro **** Omissis ****

Si evidenzia inoltre che risultano trascritte/Iscritte:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per la quota di 2/18 della proprietà contro la ex comproprietaria **** Omissis **** (Nota Iscrizione del 09/03/2023 RP 4225).
- Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica - (senza indicazione del diritto e della relativa quota) contro la ex Comproprietaria (Nota Trascrizione del 03/06/2021 RP 50171)
- Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento - per la quota di 14/18 della proprietà contro **** Omissis **** (Nota Trascrizione del 23/07//2021 RP 69383)
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascritto a ROMA 1 il 22/05/2024 Reg. gen. 61051 - Reg. part. 46437 - A favore di **** Omissis **** e Contro la ex comproprietaria **** Omissis **** - Per la quota pari a 2/18 della proprietà del bene in oggetto.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a ROMA 1 il 04/08/2006

Reg. gen. 107342 - Reg. part. 64749

Quota: PROPRIETA

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: ATTO DI CITAZIONE CON CUI SI CHIEDE DI ACCERTARE E DICHIARARE LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEI SEGUENTI ATTI DI COMPRAVENDITA: - ATTO DEL 18-7-2000 NOT. S. CAIMMI DI ROMA, REP. 37942/5309 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELL'UNITA' NEGOZIALE N 1; - ATTO DELL'8-8-2000 NOT. S. CAIMMI DI ROMA, REP. 38016/5330 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELLA NUDA PROPRIETA' DELL'UNITA' NEGOZIALE N 2;- ATTO DEL 7-2-2003, NOT. S. CAIMMI DI ROMA, REP. 39757/6048 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELLE QUOTE DI COMPROPRIETA' DELL'UNITA' NEGOZIALE N 3.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 03/08/2020



Reg. gen. 78044 - Reg. part. 54114
Quota: 1/1 PROPRIETA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si evidenzia inoltre che risultano trascritte/Iscritte:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per la quota di 2/18 della proprietà contro la ex comproprietaria **** Omissis **** (Nota Iscrizione del 09/03/2023 RP 4225).
- Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica - (senza indicazione del diritto e della relativa quota) contro la ex comproprietaria **** Omissis **** (Nota Trascrizione del 03/06/2021 RP 50171)
- Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento - per la quota di 14/18 della proprietà contro **** Omissis **** (Nota Trascrizione del 23/07//2021 RP 69383)
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascritto a ROMA 1 il 22/05/2024 Reg. gen. 61051 - Reg. part. 46437 - A favore di **** Omissis **** e Contro la ex comproprietaria **** Omissis **** - Per la quota pari a 2/18 della proprietà del bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 - Art.24,Art.25,Art.30 NTA)
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: DENOMINAZIONE: Intervento ICP - Porta Latina - FAMIGLIA: EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI - CLASSE: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale - TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata - PROGETTISTA: I. Sabbatini - RIF. NTA: Art.16

N.B. FABBRICATO PROSPICIENTE SU PIAZZA EPIRO - CARTA DELLA QUALITA': FAMIGLIA: ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI - CLASSE: Strade e viali, Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana - RIF. NTA: Art.16

Area inserita nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti"

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 - Art.24,Art.25,Art.30 NTA)



– Rete Ecologica: Nulla da segnalare
– Carta della qualità: DENOMINAZIONE: Intervento ICP - Porta Latina - FAMIGLIA: EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI - CLASSE: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale - TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata - PROGETTISTA: I. Sabbatini - RIF. NTA: Art.16

N.B. FABBRICATO PROSPICIENTE SU PIAZZA EPIRO - CARTA DELLA QUALITA': FAMIGLIA: ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI - CLASSE: Strade e viali, Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana - RIF. NTA: Art.16

Area inserita nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti"

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

– il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 - Art.24,Art.25,Art.30 NTA
– Rete Ecologica: Nulla da segnalare
– Carta della qualità: DENOMINAZIONE: Intervento ICP - Porta Latina - FAMIGLIA: EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI - CLASSE: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale - TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata - PROGETTISTA: I. Sabbatini - RIF. NTA: Art.16

N.B. FABBRICATO PROSPICIENTE SU PIAZZA EPIRO - CARTA DELLA QUALITA': FAMIGLIA: ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI - CLASSE: Strade e viali, Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana - RIF. NTA: Art.16

Area inserita nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti"

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

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

Si prega di prendere Atto che la documentazione ad oggi reperita risulta incompleta.

Il complesso di cui è parte il compendio pignorato (beni n° 2, 3 e 4) è stato realizzato negli anni '20 dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma ("Costruzioni destinate agli sfrattati - Gruppo Porta Latina); lo stesso è costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni.



A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico Capitolino è stato possibile rinvenire il fascicolo progettuale; quest'ultimo è risultato privo dei grafici relativi ai piani terra e seminterrato ovvero i piani ove sono ubicati i beni pignorati. E' stata rinvenuta copia della delibera del Governatore di Roma del 26/03/1926 n° 1686 per il rilascio della Licenza relativa al più ampio intervento edilizio di cui è parte il complesso residenziale in oggetto.

L'ATER del Comune di Roma, oltre a comunicare che il fascicolo progettuale non è nella sua disponibilità, ha fornito le seguenti informazioni: "[...] il fabbricato in oggetto, inserito nel complesso immobiliare denominato Porta Latina[...]" è stato "[...] edificato con progetto prot. 6946/1926 e licenza di costruzione n. 1686 del 23/03/1926[...]".

Presso l'Archivio progetti dell'ex Dipartimento IX del Comune di Roma sono state reperite diverse Licenze di Abitabilità relative al complesso edilizio in oggetto senza però poter individuare con certezza quella riguardante l'Edificio di cui sono parte i beni pignorati. Si evidenzia che in tali Licenze di Abitabilità non sono indicati i piani seminterrati presenti sin dall'origine della costruzione; dai grafici di progetto reperiti presso l'Archivio Storico Capitolino, relativi all'edificio in oggetto, ed in particolare dal disegno del prospetto si evince invece la probabile presenza del piano seminterrato.

Facendo riferimento al grafico allegato all'Atto del notaio Tuccari del 1949 (con il quale è stato originariamente compravenduto, tra gli altri, la cantina n° 12, accorpata a quella in oggetto) si riscontrano le seguenti difformità con lo stato dei luoghi:

- diversa conformazione e consistenza del locale cantina
- lievi errori di rappresentazione circa lo spessore della muratura perimetrale portante dell'edificio nonché l'esatta ubicazione della finestra
- accorpamento cantina con quella n° 12

Salvo l'accorpamento delle due cantine, il resto delle difformità potrebbero scaturire da una errata rappresentazione dello stato dei luoghi nel grafico testé indicato.

Non avendo reperito né il progetto completo, né le planimetrie catastali d'impianto (anni '30 - '40) non è comunque possibile verificare ed attestare con assoluta certezza la legittimità urbanistico - edilizia del bene; in tale situazione si è ritenuto opportuno applicare cautelativamente una decurtazione pari al 20% del valore di stima senza poter comunque escludere ulteriori oneri (sanzionatori ripristinatori) a carico dell'aggiudicatario; in tale importo possono essere considerate assorbite anche le spese di cui alla regolarizzazione catastale evidenziate nell'apposito capitolo.

Nel merito si prega di prendere atto che trattasi di un intervento pubblico degli anni '20 realizzato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari in Roma.

Per completezza di informazione preme al sottoscritto evidenziare inoltre che la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente i beni pignorati ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi; verifica non estesa all'intero edificio e lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.



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

Si prega di prendere Atto che la documentazione ad oggi reperita risulta incompleta.

Il complesso di cui è parte il compendio pignorato (beni n° 2, 3 e 4) è stato realizzato negli anni '20 dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma ("Costruzioni destinate agli sfrattati - Gruppo Porta Latina"); lo stesso è costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico Capitolino è stato possibile rinvenire il fascicolo progettuale; quest'ultimo è risultano privo dei grafici relativi ai piani terra e seminterrato ovvero i piani ove sono ubicati i beni pignorati. E' stata rinvenuta copia della delibera del Governatore di Roma del 26/03/1926 n° 1686 per il rilascio della Licenza relativa al più ampio intervento edilizio di cui è parte il complesso residenziale in oggetto.

L'ATER del Comune di Roma, oltre a comunicare che il fascicolo progettuale non è nella sua disponibilità, ha fornito le seguenti informazioni: "[...] il fabbricato in oggetto, inserito nel complesso immobiliare denominato Porta Latina[...]" è stato "[...] edificato con progetto prot. 6946/1926 e licenza di costruzione n. 1686 del 23/03/1926[...]".

Presso l'Archivio progetti dell'ex Dipartimento IX del Comune di Roma sono state reperite diverse Licenze di Abitabilità relative al complesso edilizio in oggetto senza però poter individuare con certezza quella riguardante l'Edificio di cui sono parte i beni pignorati. Si evidenzia che in tali Licenze di Abitabilità non sono indicati i piani seminterrati presenti sin dall'origine della costruzione; dai grafici di progetto reperiti presso l'Archivio Storico Capitolino, relativi all'edificio in oggetto, ed in particolare dal disegno del prospetto si evince invece la probabile presenza del piano seminterrato.

Facendo riferimento al grafico allegato all'Atto del notaio Tuccari del 1949 (con il quale è stato originariamente compravenduto, tra gli altri, la cantina in oggetto) si riscontrano le seguenti difformità con lo stato dei luoghi:

- diversa conformazione e consistenza del locale cantina
- lievi errori di rappresentazione circa lo spessore della muratura perimetrale portante dell'edificio
- probabile trasformazione dell'originaria finestra in porta (per l'accesso alla corte)
- accorpamento cantina con quella n° 13

Salvo l'accorpamento delle due cantine e la probabile trasformazione del vano in finestra in porta, il resto delle difformità potrebbero scaturire da una errata rappresentazione dello stato dei luoghi nel grafico testé indicato.

Non avendo reperito né il progetto completo, né le planimetrie catastali d'impianto (anni '30 - '40) non è comunque possibile verificare ed attestare con assoluta certezza la legittimità urbanistico - edilizia del bene; in tale situazione si è ritenuto opportuno applicare cautelativamente una decurtazione pari al 20% del valore di stima senza poter comunque escludere ulteriori oneri (sanzionatori ripristinatori) a carico dell'aggiudicatario; in tale importo possono essere considerate assorbite anche le spese di cui alla regolarizzazione catastale evidenziate nell'apposito capitolo.

Nel merito si prega di prendere atto che trattasi di un intervento pubblico degli anni '20 realizzato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari in Roma.

Per completezza di informazione preme al sottoscritto evidenziare inoltre che la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente i beni pignorati ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi; verifica non estesa all'intero edificio e lotto di pertinenza



ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

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

Si prega di prendere Atto che la documentazione ad oggi reperita risulta incompleta.

Il complesso di cui è parte il compendio pignorato (beni n° 2, 3 e 4 pignorati) è stato realizzato negli anni '20 dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma ("Costruzioni destinate agli sfrattati - Gruppo Porta Latina"); lo stesso è costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico Capitolino è stato possibile rinvenire il fascicolo progettuale; quest'ultimo è risultano privo dei grafici relativi ai piani terra e seminterrato ovvero i piani ove sono ubicati i beni pignorati. E' stata rinvenuta copia della delibera del Governatore di Roma del 26/03/1926 n° 1686 per il rilascio della Licenza relativa al più ampio intervento edilizio di cui è parte il complesso residenziale in oggetto.

L'ATER del Comune di Roma, oltre a comunicare che il fascicolo progettuale non è nella sua disponibilità, ha fornito le seguenti informazioni: "[...] il fabbricato in oggetto, inserito nel complesso immobiliare denominato Porta Latina[...]" è stato "[...] edificato con progetto prot. 6946/1926 e licenza di costruzione n. 1686 del 23/03/1926[...]".

Presso l'Archivio progetti dell'ex Dipartimento IX del Comune di Roma sono state reperite diverse Licenze di Abitabilità relative al complesso edilizio in oggetto senza però individuare con certezza quella riguardante l'Edificio di cui sono parte i beni pignorati.

Per la realizzazione di opere senza titolo è stata rilasciata dal Comune di Roma (Ufficio condono Edilizio) la seguente Concessione in Sanatoria:

- Concessione n. 216998 del 11/02/2000 - per la "[...] sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. Part. 77359[...]" ovvero relativa all'u.i.u. F. 892 part. 303.

La presente Concessione autorizza la seguenti destinazioni: AUTORIMESSA

Dal Titolo si evince che trattasi di opere senza aumento di superficie o di volume.

Da quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita, a seguito dello smarrimento dell'originale della Concessione, è stato richiesto dal proprietario il duplicato della stessa; nel merito l'Ufficio non si è limitato a rilasciare il duplicato della Concessione ma ha invece provveduto a rilasciare, di fatto, una Concessione a rettifica (avente lo stesso numero), con la quale ha annullato e sostituito la precedente, ovvero:

- Concessione n. 216998 del 17/12/2002 - per la "[...] sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. Part. 77359[...]" ovvero relativa all'u.i.u. F. 892 part. 303.



La presente Concessione autorizza le seguenti destinazioni d'uso: Altre attività (TETTOIA PER AUTO)
Dal Titolo si evince che trattasi di opere senza aumento di superficie o di volume.

Quanto rappresentato crea incertezza circa lo stato di legittimità del bene (ovvero della sua effettiva destinazione d'uso) e pertanto sullo stato di diritto dello stesso; a riprova di questo si evidenzia che tale incertezza traspare anche dall'Atto di Compravendita del 7 febbraio 2003 (NOT. Serena Caimmi - rep. 39757) dove lo stesso viene così descritto: - "[...] garage (o tettoia per auto come nella concessione in sanatoria[...]); - "[...] quanto al garage o tettoia per auto in via Lusitania, che lo stesso è stato realizzato mediante l'installazione di una copertura ricoprente porzione di un'area originariamente "giardino padronale" con accesso da Piazza Epiro 41, area edificata coevamente al fabbricato[...]".

Nel merito, per completezza di informazione, si riportano i seguenti dati relativi alla domanda di condono:

Domanda di Condono prot 87/139893/00 (Tipologia Abuso: 1)
Opere ad uso non residenziale (Mod. 47/85 - D): "parcheggio coperto"
Anno di ultimazione: 1977
- Superficie delle opere da sanare: 36,90

Nel merito si evidenzia che il rilascio della concessione in sanatoria "per opere senza aumento di superficie utile o di volume" non risulta coerente con la Topologia (1) di abuso indicata nella domanda.

La superficie indicata nella domanda di condono risulta di poco inferiore alla superficie coperta dalla tettoia rilevata sul posto; per quanto è stato possibile desumere, ora per allora, dalla documentazione reperita, sembrerebbe che sia la struttura in ferro, sia il materiale di copertura originari della tettoia, siano stati sostituiti/modificati successivamente alla presentazione della domanda di condono (in data imprecisata).
E' stato inoltre realizzato successivamente a tale domanda, l'accesso carrabile attuale posto su via Lusitania 41 (Cfr. con quanto riportato di seguito).

L'Amministrazione ha fornito la seguente documentazione di cui alla suddetta domanda di condono concessione (Cfr. richiesta, a mezzo di sistema "SIPRE" del Comune di Roma, dell'intero fascicolo):

- Copia Concessione in Sanatoria e successivo duplicato/rettifica
- Copia Richiesta duplicato Concessione ed allegati
- Copia domanda di condono
- n° 2 Elaborati grafici dell'abuso presentati in epoche differenti (uno il 31/05/1986 e l'altro il 11/10/1993) e non coincidenti tra loro; gli stessi riportano quote non congruenti con il relativo disegno.
- Perizia giurata sul costo di costruzione delle opere abusive
- Documentazione catastale
- Dichiarazione sullo stato dei lavori
- Documentazione fotografica
- Verbale di Ricevimento di Dichiarazione
- Relazione tecnica descrittiva

E' stata presentata presso il Municipio competente una richiesta di visura della pratica - AUTORIZZAZIONE N° 37/A DEL 21 FEBBRAIO 1994 - relativa alla realizzazione dell'accesso carrabile al bene posto su via Lusitania 41; nel merito l'Ufficio ha comunicato quanto segue, senza ulteriori specifiche né documentazione utile: "[...] In riferimento alla domanda di accesso ai documenti amministrativi [...] inerenti il passo carrabile sito in via Lusitania n. 41, si evidenzia che lo stesso è iscritto a nome **** Omissis **** e che gli uffici sono in attesa di istanza di parte per la regolarizzazione[...]".

Presso gli Uffici del Municipio competente non sono stati rinvenuti procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso né ulteriori titoli edilizi inerenti il bene pignorato.



Alla luce di quanto rappresentato, ovvero

- l'incompletezza della documentazione di cui al progetto originario (anni '20) reperita
- l'incertezza circa la legittimità della Concessione in sanatoria rilasciata, rettificata nell'oggetto, dalla stessa amministrazione, da "autorimessa" a "tettoia per auto", apparentemente senza nessuna richiesta in tal senso avanzata dalla Parte;
- l'assenza di coerenza tra quanto domandato (abuso in Tipologia 1 per 36,90 mq di superficie destinata ad attività non residenziale ovvero "parcheggio coperto") e quanto concesso (abuso incardinato nella Tipologia 7 ed indicato quale "tettoia per auto" senza aumento di superficie e volume); nel merito si rappresenta che dai Titoli di provenienza reperiti (antecedenti alla domanda di condono) il bene in oggetto veniva indicato quale "[...] relitto d'area [...]" ovvero "[...] area inedificabile [...]", mai quale area a parcheggio.
- la non coerenza tra i grafici rappresentanti l'abuso presentati dall'istante, i primi in data 31/05/1986 (prot. 20296) ed i successivi nel mese di ottobre 1993 (prot. 63765)
- le modifiche apportate al bene, presumibilmente in data successiva alla domanda di condono

non è possibile per il sottoscritto verificare ovvero attestare con assoluta certezza la legittimità urbanistico - edilizia del bene in oggetto; potrebbe nel merito essere necessario avanzare una richiesta di rettifica della concessione in sanatoria a "parcheggio coperto", con oneri a carico dell'aggiudicatario, sulla quale si dovrà necessariamente esprimere l'Amministrazione (Cfr. con quanto evidenziato di seguito). Gli ulteriori adempimenti/pratiche finalizzati alla regolarizzazione dell'opere realizzate successivamente alla domanda di condono, potranno essere determinati/dettagliati solo a seguito dell'esito di tale rettifica. Non si esclude infatti che in caso di esito negativo si debba procedere al ripristino dello stato dei luoghi originario.

In tale situazione si è ritenuto opportuno applicare cautelativamente una decurtazione pari al 20% del valore di stima senza poter comunque escludere ulteriori oneri (sanzionatori ripristinatori) a carico dell'aggiudicatario; in tale importo possono essere considerate assorbite anche le spese di cui alla regolarizzazione catastale evidenziate nell'apposito capitolo.

Si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per il quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture né al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.
- l'Amministrazione comunale con Determinazione Dirigenziale. n. 290 del 12 novembre 2007, sembra escludere la possibilità di rettificare/procedere al riesame ovvero integrare le originali domande di sanatoria qualora le modifiche siano di carattere sostanziale, salvo quelle dovute ad un errore e/o a mancate verifiche da parte dell'Amministrazione nel corso dell'istruttoria; ciò è confermato anche da una parte della Giurisprudenza (Cfr. Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, IV sezione – Sentenza n° 1391/2014) quando le rettifiche incidono in maniera rilevante sulla consistenza oggetto dell'originaria domanda. E' ammessa infatti in alcuni casi la possibilità di correzione di quanto in precedenza denunciato sempreché si tratti di integrazione di minimo conto, attinente ad elementi assolutamente marginali senza che si vada ad incidere sul contenuto sostanziale di una domanda a suo tempo presentata e non si intenda ed esempio specificatamente sanare una considerevole entità di superficie realizzata sine titolo.
- nello specifico l'Amministrazione ha DETERMINATO "[...] di ammettere le richieste di riesame e di rettifica per ragioni di ordine sostanziale solo se gli errori che si chiede di emendare sono stati compiuti dall'Amministrazione, non anche in presenza di dimenticanze dell'istante in sede di domanda di condono o di errori da costui commessi nella compilazione della domanda medesima ovvero di discrasie ricavabili dall'esame della documentazione aggiuntiva prodotta[...]"
- la società Risorse per Roma incaricata dal Comune di Roma, tra le altre cose, delle istruttorie e delle lavorazioni delle domande di condono, avvisa sul proprio sito istituzionale che "[...] non è possibile accogliere



richieste di rettifica della concessione che si configurino come una integrazione sostanziale del titolo già rilasciato, ovvero che si presentino come una richiesta di condono "aggiuntiva" riferibile a un'istanza presentata precedentemente (ad esempio aumento di superfici o cambi di destinazione d'uso non dichiarati nel modello di domanda)[..]."

- recentemente, con Determina Dirigenziale rep. QI/1828/2023 del 16/10/2023, l'amministrazione comunale ha Approvato i modelli di domanda di riesame di secondo grado al fine di Rettificare il titolo edilizio in sanatoria già rilasciato (ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003 e L.R. 12/2004) e regolamentato la definizione di tali istanze su piattaforma telematica. Con tale determina l'Amministrazione ha avuto modo di precisare quanto segue: - l'Amministrazione non ha l'obbligo di provvedere alla riapertura del procedimento di riesame di provvedimenti definiti divenuti inoppugnabili; - la giurisprudenza, con diverse pronunce, ha definito la rettifica e i presupposti per l'avvio del relativo procedimento, specificando che la rettifica è un provvedimento di secondo grado che consiste nella eliminazione di errori ostativi o di errori materiali in cui l'Amministrazione sia incappata, di natura non invalidante ma che diano luogo a mere irregolarità; - l'Amministrazione procederà all'avvio del procedimento di riesame di secondo grado del titolo edilizio in sanatoria già rilasciato in presenza dei presupposti previsti dalla normativa di riferimento esclusivamente entro un termine ragionevole dal rilascio del provvedimento; - il mancato riscontro da parte della U.O. Condono Edilizio entro 30 giorni dalla richiesta comporta il non accoglimento e l'archiviazione della stessa.

Per quanto evidenziato, sull'eventuale istanza rettifica si dovranno necessariamente esprimere, previa doverosa istruttoria, gli Uffici competenti, senza poter fornire in questa sede nessuna certezza in tale senso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

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

Così come già evidenziato, l'Amministratore di condominio ha riferito al sottoscritto (Cfr. email allegata alla presente) che "[...] I locali, autorimessa e le due cantine non sono conosciute da questa amministrazione dal punto di vista della proprietà[...]". Non è possibile escludere oneri in capo all'eventuale aggiudicatario, al momento non quantificabili.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 33, EDIFICIO 3, SCALA C, PIANO S1

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

Così come già evidenziato, l'Amministratore di condominio ha riferito al sottoscritto (Cfr. email allegata alla presente) che "[...] I locali, autorimessa e le due cantine non sono conosciute da questa amministrazione dal punto di vista della proprietà[...]". Non è possibile escludere oneri in capo all'eventuale aggiudicatario, al



momento non quantificabili.

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSITANIA 41, EDIFICIO 3, PIANO T

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

Così come già evidenziato, l'Amministratore di condominio ha riferito al sottoscritto (Cfr. email allegata alla presente) che "[...] I locali, autorimessa e le due cantine non sono conosciute da questa amministrazione dal punto di vista della proprietà[...]". Non è possibile escludere oneri in capo all'eventuale aggiudicatario, al momento non quantificabili.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via della Badia di Cava 10 -12, piano T

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un negozio ubicato in via della Badia di Cava 10 -12 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII); L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, un antibagno ed un bagno. La superficie commerciale è pari a circa 62 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di proprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La soc. **** Omissis **** ha acquistato 1/2 della proprietà del bene in oggetto in data 29/05/2024 con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896.



CONFINI

Il negozio pignorato confina con negozio civico 14, negozio civico 8, via della Badia di Cava, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
VANO PRINCIPALE	44,10 mq	52,60 mq	1	52,60 mq	3,10 m	T
VANO PASSANTE	5,30 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,10 m	T
ANTI WC	1,25 mq	1,60 mq	1	1,60 mq	2,70 m	T
WC	1,25 mq	1,65 mq	1	1,65 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,85 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 19/10/2023.
Si prega di prenere atto di quanto segue:
- l'altezza dei vani indicata è quella massima al netto di eventuali controsoffitti non verificati / ispezionati.
La superficie commerciale è pari a circa 62 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2003 al 16/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 852, Part. 350, Sub. 2 Categoria C1
Dal 16/03/2009 al 12/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 852, Part. 990, Sub. 2 Categoria C1
Dal 12/09/2015 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 852, Part. 990, Sub. 2 Categoria C1

L'immobile risulta attualmente intestato alla debitrice esegutata per la quota pignorata.
Con Variazione del 16/03/2009 Pratica n. RM0355414 in atti dal 16/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO



CATASTALE (n.25289.1/2009) la particella 350 è sostituita dalla particella 990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	852	990	2	4	C1	5	41 mq	52 mq mq	1505,52 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- lievi errori di rappresentazione
- diversa indicazione dell'altezza (presumibilmente è stata indicata quella media)

Al fine di regolarizzare le suddette difformità risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

PATTI

Sono allegati alla presente Perizia gli Atti d'Obbligo Edilizi relativi alla costruzione del complesso immobiliare in oggetto; tali Atti riguardano gli impegni dell'originario costruttore (per se e propri aventi causa) in merito ai distacchi e alla manutenzione della strada privata a servizio della costruzione. Si rimanda nel merito ai documenti allegati.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del complesso sono quelle indicate nel Regolamento di Condominio (allegato alla presente) nonché quelle di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un negozio ubicato in via della Badia di Cava 10 -12 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII). L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a, solai in latero cemento e tamponatura a cassa vuota intonacata e tinteggiata. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, un antibagno ed un bagno. Le finiture sono del tipo comune così come gli impianti. Non sono state reprite le relative certificazioni di conformità di questi ultimi. Si prega di prendere atto che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità di tali impianti. Della situazione rilevata se ne è tenuto conto nel giudizio di stima. Per quanto non indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/11/2014

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.300,00



L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura fino al 31/10/2026. Il Canone annuo è pari ad euro 15.600,00 euro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1989 al 18/03/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. ANTONIO IOLI	27/09/1989	3468	1341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	07/10/1989	91295	51811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2000 al 07/02/2003	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	05/03/2002	23129	15125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2003 al 12/09/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. SERENA CAIMMI	07/02/2003	39757	6048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	19/02/2003	14780	9831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2015	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			12/09/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/01/2017	10344	6823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risultano inoltre Trascritti:

- in data 21/12/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 101621 di formalità, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile caduto in successione e dovuta in dipendenza dell'Atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Fenoaltea di Roma del 20/12/2017 rep. 34552). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.
- in data 20/07/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 68347 di formalità, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile caduto in successione - GIUSTA ATTO COMPRAVENDITA DEL 7 FEBBRAIO 2003 REPERTORIO N.39757 TRASCRITTA A ROMA 1 IL 19 FEBBRAIO 2003 AI NUMERI 9831 E 9832 DI FORMALITA'). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.
- in data 01/08/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 73556 di formalità, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile caduto in successione FORMALITA' DI RIFERIMENTO ROMA 1 ISCRIZIONE NUMERO REGISTRO PARTICOLARE 27512 DEL 22/12/2011). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.

Nel merito si precisa inoltre quanto segue:

- risulta trascritto in data 22/12/2022 con numero di formalità 119217, un preliminare di compravendita avente ad oggetto il bene pignorato a favore di soggetti terzi; tale preliminare, non definito con l'acquisto definitivo, è stato trascritto in data successiva alla notifica del Pignoramento.
- in data 29/05/2024 La soc. **** Omissis **** ha acquistato 1/2 della proprietà del bene in oggetto con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896 (Trascritto il 05/06/2024 al numero 51760 di formalità).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a ROMA 1 il 04/08/2006

Reg. gen. 107342 - Reg. part. 64749

Quota: PROPRIETA

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: ATTO DI CITAZIONE CON CUI SI CHIEDE DI ACCERTARE E DICHIARARE LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DEI SEGUENTI ATTI DI COMPRAVENDITA: - ATTO DEL 18-7-2000 NOT. S. CAIMMI DI ROMA, REP. 37942/5309 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELL'UNITA' NEGOZIALE N 1; - ATTO DELL'8-8-2000 NOT. S. CAIMMI DI ROMA, REP. 38016/5330 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELLA NUDA PROPRIETA' DELL'UNITA' NEGOZIALE N 2;- ATTO DEL 7-2-2003, NOT. S. CAIMMI DI ROMA, REP. 39757/6048 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELLE QUOTE DI COMPROPRIETA' DELL'UNITA' NEGOZIALE N 3.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 03/08/2020

Reg. gen. 78044 - Reg. part. 54114

Quota: 1/1 PROPRIETA

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

Contro **** Omissis ****

Si evidenzia inoltre che risultano trascritte/Iscritte:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per la quota di 1/2 della proprietà contro la EX Comproprietaria (Nota Iscrizione del 09/03/2023 RP 4225).

- Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica - (senza indicazione del diritto e della relativa quota) contro la EX Comproprietaria (Nota Trascrizione del 03/06/2021 RP 50171)

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascritto a ROMA 1 il 22/05/2024 Reg. gen. 61051 - Reg. part. 46437 - A favore di **** Omissis **** e Contro la ex comproprietaria **** Omissis **** - Per la quota pari a 1/2 della proprietà del bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a a tipologia edilizia libera - t3" (art. 44, 45 e 48 NTA)

- Rete Ecologica: Nulla da segnalare

- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Il complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato negli anni '60 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:

- Licenza Edilizia n. 758 del 28/03/1961 (prog. 12064/60)
- Licenza di variante n° 336 del 03/03/1962 (prog. 48435/1961)

In data 07/03/1963 è stata rilasciata l'Abitabilità n. 316 (prot. richiesta 48344/1962); per l'edificio è stato inoltre redatto il Certificato di Collaudo delle strutture redatto il 30/06/1962 con visto della Prefettura n. 28170 in data 08/11/1962 (Il tecnico redattore dichiara di aver riscontrato la corrispondenza tra le opere eseguite e i dati di progetto).

Con riferimento alla documentazione richiesta/reperita si precisa e si prega di prendere atto di quanto segue:

- nel grafico del progetto di variante sussistono, in taluni casi, incongruenze tra le quote riportate e le misurazioni in scala delle stesse; in altri casi le misure riportate risultano palesemente errate (altezza del locale - 5,50 m - riportata nella sezione, salvo altri)
- nell'Abitabilità viene indicato, così come nella realtà, un unico negozio ai civici 10 e 12, circostanza che contrasta con quanto previsto in progetto (due negozi distinti). Si evidenzia che nella "relazione di Abitabilità" sono riportate, a seguito della 1a Visita, le seguenti osservazioni: "[...] Costruzione conforme al progetto approvato salvo lievi modifiche interne di tramezzature non in contrasto con il R.E.. Nella costruzione si è fatto uso del c.a.[...]"
- presso gli Uffici del Municipio competente non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti il bene pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.
- presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma non sono state rinvenute pratiche a sanatoria inerenti il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità/irregolarità tra la situazione reale dei luoghi (rilevata in data 19/10/2023) e la documentazione progettuale reperita:

- frazionamento/fusione tra unità immobiliari senza aumento (rilevante) di superficie coperta delle due unità immobiliari originarie previste in progetto, interessate dall'accorpamento (almeno con riferimento alle porzioni oggetto di indagine); si evidenzia nel merito che dalla sovrapposizione del grafico di progetto con il grafico dello stato di fatto (vedi allegato alla presente) potrebbe esserci un lievissimo aumento della superficie in corrispondenza delle vetrine/accessi, comunque in tolleranza (ai sensi Art. 34-bis)
- diversa distribuzione interna
- lievi modifiche alle strutture (ubicazione pilastri)

Nel merito si prega di prendere atto che tali difformità sono state accertate sulla base del grafico di progetto (che, per quanto testé indicato potrebbe scontare alcune approssimazioni) e del rilievo dello stato dei luoghi (effettuato al netto di indagini di tipo invasivo/specialistico sulle strutture)

Nessuna indagine è stata effettuata dal sottoscritto sulle porzioni, di proprietà di terzi, riconducibili anch'esse ad uno dei due originari negozi previsti in progetto, oggetto di accorpamento (parziale).

Si precisa che le altezze nette rilevate risultano coerenti con il dato progettuale, in particolare:

- altezza netta prevista in progetto (considerando uno spessore del solaio pari a 20 cm così come estrapolato dal grafico): 4,30
- altezza netta rilevata a seguito del sopralluogo: 4,30 ml

Anche nel caso di un maggiore spessore del solaio (non rilevabile in sede di sopralluogo e comunque presumibilmente non superiore a 25 - 30 cm) l'eventuale maggiore altezza risulterebbe comunque in tolleranza



ai sensi Art. 34-bis – DPR 380/2001 (così come recentemente modificato della legge n. 105 del 2024 c.d. “Salva Casa”).

Più in generale, tutte le difformità/irregolarità riscontrate (salvo la diversa distribuzione interna) dovrebbero essere considerate dall'Amministrazione quali tolleranze ai sensi dell'art. 34- bis. In tal caso, la norma in esame prevede una nuova procedura di regolarizzazione delle difformità strutturali, insistendo l'immobile in zona con pericolosità sismica media. La norma, infatti, così recita al comma 3 bis: “[...] Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis[...].”

In considerazione di quanto si dirà appresso circa l'incertezza applicativa (dopo il “salva casa”) dei limiti ancora oggi imposti dalla L.R. 15/2008 con riferimento alle c.d. “variazioni essenziali”, nonché delle irregolarità rilevate sulle strutture, sia sul bene in oggetto che, in misura più rilevante, sul negozio adiacente (bene n° 6 – Lotto n. 4 stessa Procedura), non è possibile comunque escludere con certezza (anche in considerazione degli accertamenti effettuati, limitati alle sole unità immobiliari pignorate) che si debba procedere alla regolarizzazione ai sensi del recente art. 36 bis – DPR 380/2001 che così recita:

“[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al



decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis [...].”.

Si prega di prendere atto che la suddetta norma è stata introdotta solo di recente a seguito delle modifiche apportate dal c.d. “Salva Casa” (Legge n.105/2024) al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001); al momento, in assenza di indirizzi certi da parte del Comune di Roma, della Regione Lazio e del Ministero competente, sussistono alcune criticità circa la corretta interpretazione e l'applicazione concreta delle modifiche introdotte al Testo Unico, aspetti tali da incidere in maniera sostanziale sulla scelta della corretta procedura di regolarizzazione e sui relativi costi.

Per quanto di interesse tali criticità (evidenziate tra gli altri dagli Ordini Professionali e dall'Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali - UNITEL) sono rappresentate, tra le altre, da:

- incerta definizione in dettaglio delle “Parziali Difficoltà” e delle “Variazioni Essenziali” anche alla luce delle modifiche apportate al Testo Unico;
- contrasto tra quanto definito in dettaglio dalla norma regionale (L. 15/2008) circa le “variazioni essenziali” e le novità introdotte dalla nuova norma nazionale “salva casa” circa le Tolleranze costruttive; in particolare, in taluni casi, i nuovi limiti indicati per le Tolleranze costruttive risultano (paradossalmente) superiori a quelli imposti dalla Legge Regionale circa le fattispecie costituenti “variazioni essenziali” (es. limiti percentuali sugli aumenti di superficie e volume per le opere antecedenti al 24/05/2024)
- assenza di prescrizioni di dettaglio nella norma Regionale relative alla “violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica” (Cfr. art. 17 comma 1 lettera h della LR. 15/2008 prevista anche dall'art. 31 del DPR 380/2001, rimasto immutato) che discrimina le variazioni essenziali rispetto a quelle parziali; soprattutto nel caso di opere in difficoltà realizzate in assenza di normativa specifica all'epoca dell'intervento (zona classificata sismica solo successivamente). Indicazioni/precisazioni in tal senso sono oggi ancor più necessarie proprio alla luce delle procedure di regolarizzazione delle difficoltà strutturali introdotte dal “salva casa”.

Nel merito si precisa e si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- seppur con la recente L. 105/2024 (c.d. “Salva Casa”) sia stato distinto lo stato legittimo della singola unità immobiliare da quello delle parti comuni (ovvero dell'edificio), le norme relative all'accertamento del “grado” di difficoltà rispetto al Titolo Edilizio (parziale difficoltà, variazione essenziale e variazione totale) sono rimaste sostanzialmente immutate e le stesse rimandano ad una verifica da eseguire sull'intero edificio (o complesso edilizio), ovvero su tutte le singole unità immobiliari che lo compongono e sulle parti comuni (ed estesa agli eventuali ulteriori titoli edilizi rilasciati per ogni singola porzione non pignorata), non operata in questa sede.
- la suddetta verifica risulta inoltre dirimente per l'eventuale applicazione, in alternativa al procedimento di cui all'art. art. 36 bis, delle seguenti due distinte e diverse procedure di regolarizzazione semplificata:
 - I) art. 34 – ter comma 1 (regolarizzazione delle opere realizzate in parziale difficoltà dal Titolo Edilizio rilasciato prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977)
 - II) art. 34 – ter comma 4 (c.d. “Abitabilità sanante” con riferimento alle opere realizzate in parziale difficoltà dal Titolo Edilizio)

In entrambi i casi il legislatore ha inteso semplificare ulteriormente (anche in termini di costi) la regolarizzazione delle parziali difficoltà dal Titolo (richiamandosi al principio giurisprudenziale del “legittimo affidamento” del privato). Rimandando nel merito alla lettura delle norme in esame si si rilevano, anche in questo caso, delle criticità circa la corretta interpretazione della norma, demandata agli Enti preposti, chiamati ad emettere i relativi chiarimenti.

Si evidenzia inoltre che l'amministrazione in sede di istruttoria, così come previsto dal nuovo art. 36 bis testé indicato, potrebbe ordinare, oltre all'eliminazione di opere realizzate in difficoltà e non sanabili, anche, opere di adeguamento ai fini della sicurezza (strutturale e antisismica). Non è possibile tra l'altro escludere su tali aspetti, che gli uffici tecnici regionali si riservino di valutare anche lo stato di conformità e vulnerabilità sismica



alla disciplina NTC 2018 vigente (se del caso estesa all'intera unità strutturale). Tutto ciò incide ovvero potrebbe incidere sulla pratica di regolarizzazione e sui relativi oneri. Nel merito si precisa e si prega di prendere atto che nessuna verifica ovvero indagine specialistica (anche di natura invasiva) sulle strutture è stata effettuata in questa sede, tanto meno estesa all'intera unità strutturale ovvero all'edificio.

Visto l'attuale grado di incertezza circa 1) la corretta applicazione dei nuovi procedimenti di regolarizzazione, per i quali si attendono precisazioni/indicazioni certe da parte degli Enti competenti, 2) l'esito delle verifiche di carattere invasivo/specialistico sulle strutture (estese, se del caso, all'intera unità strutturale), non è possibile attestare in maniera compiuta in questa sede, la legittimità urbanistico - edilizia del bene pignorato. L'incertezza rilevata si riflette anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico - edilizia, che varia al variare delle valutazioni/precisazioni delle Amministrazioni coinvolte. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 12% in considerazione del grado di incertezza testé indicato, senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario (sanzionatori - ripristinatori). Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite le spese per la regolarizzazione catastale evidenziate nel capitolo dedicato.

Si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture né al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto è stato possibile desumere dalla documentazione e dalle informazioni parziali fornite dall'Amministratore le spese annue sono pari ad euro 500,00 circa. Alla data del 20/11/2023 i debiti nei confronti del condominio erano pari a circa 2.400,00 euro. Tale somma viene cautelativamente decurtata dal valore di stima seppure la stessa potrebbe riferirsi in parte anche ad annualità diverse dalle ultime due.

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



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via della Badia di Cava 14, piano T

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un negozio (attualmente adibito a ristorante) ubicato in via della Badia di Cava 14 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII); L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, due WC, due ripostigli ed una cucina. La superficie commerciale è pari a circa 101,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di proprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La soc. **** Omissis **** ha acquistato 1/2 della proprietà del bene in oggetto in data 29/05/2024 con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896.



CONFINI

Il negozio pignorato confina con negozio civico 16, negozio civico 10 - 12, via della Badia di Cava, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
VANO PRINCIPALE	36,90 mq	45,40 mq	1	45,40 mq	3,00 m	T
VANO PASSANTE	20,00 mq	21,70 mq	1	21,70 mq	2,50 m	T
CUCINA	19,30 mq	22,50 mq	1	22,50 mq	3,15 m	T
RIPOSTIGLIO 1	1,00 mq	1,50 mq	1	1,50 mq	3,15 m	T
RIPSOTIGLIO 2	2,00 mq	2,30 mq	1	2,30 mq	3,00 m	T
WC 1	2,05 mq	2,30 mq	1	2,30 mq	2,90 m	T
ANTIBAGNO	2,60 mq	3,60 mq	1	3,60 mq	2,60 m	T
WC 2	1,35 mq	2,20 mq	1	2,20 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				101,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,50 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 19/10/2023.

Si prega di prenere atto di quanto segue:

- l'altezza dei vani indicata è al netto di eventuali controsoffitti non verificati / ispezionati.

La superficie commerciale è pari a circa 101 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 16/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 852, Part. 350, Sub. 3 Categoria C1
Dal 16/03/2009 al 12/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 852, Part. 990, Sub. 3 Categoria C1
Dal 12/09/2015 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 852, Part. 990, Sub. 3



		Categoria C1
--	--	--------------

L'immobile risulta attualmente intestato alla debitrice esecutata per la quota pignorata.

Con Variazione del 16/03/2009 Pratica n. RM0355414 in atti dal 16/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 25290.1/2009) la particella 350 è sostituita dalla particella 990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	852	990	3	4	C1	5	100 mq	100 mq	3672,01 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- lievi errori di rappresentazione
- diversa indicazione dell'altezza
- diversa distribuzione interna

Al fine di regolarizzare le suddette difformità risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

PRECISAZIONI

Nulla da precisare.

PATTI



Sono allegati alla presente Perizia gli Atti d'Obbligo Edilizi relativi alla costruzione del complesso immobiliare in oggetto; tali Atti riguardano gli impegni dell'originario costruttore (per se e propri aventi causa) in merito ai distacchi e alla manutenzione della strada privata a servizio della costruzione. Si rimanda nel merito ai documenti allegati.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del complesso sono quelle indicate nel Regolamento di Condominio (allegato alla presente) nonché quelle di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un negozio (attualmente dedicato a ristorante) ubicato in via della Badia di Cava 14 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII). L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a, solai in latero cemento e tamponatura a cassa vuota intonacata e tinteggiata. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, un gruppo WC, due ripostigli ed una cucina. Le finiture sono del tipo comune così come gli impianti. Non sono state reprite le relative certificazioni di conformità di questi ultimi. Si prega di prendere atto che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità di tali impianti. Della situazione rilevata se ne è tenuto conto nel giudizio di stima. Per quanto non indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/11/2013



Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla Procedura fino al 30/11/2025. Il Canone annuo è pari ad euro 24.000,00 euro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1993 al 12/09/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIUSEPPE TROILI	28/12/1993	32487	5076
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	04/01/1994	308	194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2015	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/01/2017	10344	6823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risultano inoltre Trascritti:
- in data 21/12/2017 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'- n° 101621 di formalità, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (trascritta su altro immobile caduto in successione e dovuta in dipendenza dell'Atto di compravendita a rogito del notaio Paolo Fenoaltea di Roma del 20/12/2017 rep. 34552). Circa la necessità o meno di trascrivere l'accettazione di eredità anche sul bene in oggetto, si rimanda alle valutazioni del Giudice.



Nel merito si precisa inoltre quanto segue:

- risulta trascritto in data 22/12/2022 con numero di formalità 119217, un preliminare di compravendita avente ad oggetto il bene pignorato a favore di soggetti terzi; tale preliminare, non definito con l'acquisto definitivo, è stato trascritto in data successiva alla notifica del Pignoramento.

- in data 29/05/2024 La soc. **** Omissis **** ha acquistato 1/2 della proprietà del bene in oggetto con Atto a rogito del notaio Pinna Alice rep. 5896 (Trascritto il 05/06/2024 al numero 51760 di formalità).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 22/12/2011
Reg. gen. 143435 - Reg. part. 27512
Quota: 1/1 PROPRIETÀ
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Note: Debitori non datori di ipoteca **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 03/08/2020
Reg. gen. 78044 - Reg. part. 54114
Quota: 1/1 PROPRIETÀ
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si evidenzia inoltre che risultano trascritte/Iscritte:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per la quota di 1/2 della proprietà contro la EX Comproprietaria (Nota Iscrizione del 09/03/2023 RP 4225).

- Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica - (senza indicazione del diritto e della relativa quota) contro la EX Comproprietaria (Nota Trascrizione del 03/06/2021 RP 50171)

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascritto a ROMA 1 il 22/05/2024 Reg. gen. 61051 - Reg. part. 46437 - A favore di **** Omissis **** e Contro la ex comproprietaria **** Omissis **** - Per la quota pari a 1/2 della proprietà del bene in oggetto.



NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - t3" (art. 44, 45 e 48 NTA)

- Rete Ecologica: Nulla da segnalare

- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato negli anni '60 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:

- Licenza Edilizia n. 758 del 28/03/1961 (prog. 12064/60)

- Licenza di variante n° 336 del 03/03/1962 (prog. 48435/1961)

In data 07/03/1963 è stata rilasciata l'Abitabilità n. 316 (prot. richiesta 48344/1962); per l'edificio è stato inoltre redatto il Certificato di Collaudo delle strutture redatto il 30/06/1962 con visto della Prefettura n. 28170 in data 08/11/1962 (Il tecnico redattore dichiara di aver riscontrato la corrispondenza tra le opere eseguite e i dati di progetto).

Con riferimento alla documentazione richiesta/reperita si precisa e si prega di prendere atto di quanto segue:

- nel grafico del progetto di variante sussistono, in taluni casi, incongruenze tra le quote riportate e le misurazioni in scala delle stesse; in altri casi le misure riportate risultano palesemente errate;

- presso gli Uffici del Municipio competente non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti il bene pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.

- presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma non sono state rinvenute pratiche a sanatoria inerenti il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità/irregolarità tra la situazione reale dei luoghi (rilevata in data 19/10/2023) e la documentazione progettuale reperita:

- frazionamento/fusione tra unità immobiliari (previste in progetto) senza aumento (rilevante) di superficie coperta (almeno con riferimento alla porzione attuale oggetto di indagine); si evidenzia nel merito che dalla sovrapposizione del grafico di progetto con il grafico dello stato di fatto (vedi allegato alla presente) potrebbe esserci un lievissimo aumento della superficie in corrispondenza della vetrina/accesso, comunque in tolleranza (ai sensi Art. 34-bis)

- diversa distribuzione interna

- modifiche alle strutture (ubicazione pilastri – diverso piano di imposta e conformazione dei solai della zona retrostante del negozio)



Nel merito si prega di prendere atto che tali difformità sono state accertate sulla base del grafico di progetto (che, per quanto testé indicato potrebbe scontare alcune approssimazioni) e del rilievo dello stato dei luoghi (effettuato al netto di indagini di tipo invasivo/specialistico sulle strutture)

Nessuna indagine è stata effettuata dal sottoscritto sulle porzioni, di proprietà di terzi, riconducibili anch'esse al negozio originario previsto in progetto (accorpate al negozio adiacente non pignorato).

Si precisa che le altezze nette rilevate nella zona antistante del negozio risultano coerenti con il dato progettuale, e comunque in tolleranza ai sensi Art. 34-bis – DPR 380/2001 (così come recentemente modificato della legge n. 105 del 2024 c.d. “Salva Casa”).

Con riferimento alla zona retrostante del negozio, seppur in assenza di riferimenti completi ed esaustivi ricavabili dal grafico di progetto (piante e sezioni), sembrerebbe che solo una minima parte del solaio (ovvero quella realizzata con una diversa conformazione planimetrica) abbia un'altezza fuori tolleranza rispetto al progetto. Trattasi di una superficie minima rispetto a quella totale del locale che potrebbe essere ricondotta dall'Amministrazione, nelle tolleranze esecutive.

Tutte le difformità/irregolarità riscontrate (salvo la diversa distribuzione interna) dovrebbero quindi essere considerate dall'Amministrazione quali tolleranze ai sensi dell'art. 34- bis. In tal caso, la norma in esame prevede una nuova procedura di regolarizzazione delle difformità strutturali, insistendo l'immobile in zona con pericolosità sismica media. La norma, infatti, così recita al comma 3 bis “[...] Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis[...].”

In considerazione di quanto si dirà appresso circa l'incertezza applicativa (dopo il “salva casa”) dei limiti ancora oggi imposti dalla L.R. 15/2008 con riferimento alle c.d. “variazioni essenziali”, nonché delle irregolarità rilevate sulle strutture, sia sul bene in oggetto che, in misura minore, sul negozio adiacente (bene n° 5 – Lotto n. 3 stessa Procedura), non è possibile comunque escludere con certezza (anche in considerazione degli accertamenti effettuati, limitati alle sole unità immobiliari pignorate) che si debba procedere alla regolarizzazione ai sensi del recente art. 36 bis – DPR 380/2001 che così recita: “[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono



essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis [...].

Si prega di prendere atto che la suddetta norma è stata introdotta solo di recente a seguito delle modifiche apportate dal c.d. "Salva Casa" (Legge n.105/2024) al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001); al momento, in assenza di indirizzi certi da parte del Comune di Roma, della Regione Lazio e del Ministero competente, sussistono alcune criticità circa la corretta interpretazione e l'applicazione concreta delle modifiche introdotte al Testo Unico, aspetti tali da incidere in maniera sostanziale sulla scelta della corretta procedura di regolarizzazione e sui relativi costi.

Per quanto di interesse tali criticità (evidenziate tra gli altri dagli Ordini Professionali e dall'Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali - UNITEL) sono rappresentate, tra le altre, da:

- incerta definizione in dettaglio delle "Parziali Difformità" e delle "Variazioni Essenziali" anche alla luce delle modifiche apportate al Testo Unico;
- contrasto tra quanto definito in dettaglio dalla norma regionale (L. 15/2008) circa le "variazioni essenziali" e le novità introdotte dalla nuova norma nazionale "salva casa" circa le Tolleranze costruttive; in particolare, in taluni casi, i nuovi limiti indicati per le Tolleranze costruttive risultano (paradossalmente) superiori a quelli imposti dalla Legge Regionale circa le fattispecie costituenti "variazioni essenziali" (es. limiti percentuali sugli aumenti di superficie e volume per le opere antecedenti al 24/05/2024)
- assenza di prescrizioni di dettaglio nella norma Regionale relative alla "violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica" (Cfr. art. 17 comma 1 lettera h della LR. 15/2008 prevista anche dall'art. 31 del DPR 380/2001, rimasto immutato) che discrimina le variazioni essenziali rispetto a quelle parziali; soprattutto nel caso di opere in difformità realizzate in assenza di normativa specifica all'epoca dell'intervento (zona classificata sismica solo successivamente). Indicazioni/precisazioni in tal senso sono oggi ancor più necessarie proprio alla luce delle procedure di regolarizzazione delle difformità strutturali introdotte dal "salva casa".

Nel merito si precisa e si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- seppur con la recente L. 105/2024 (c.d. "Salva Casa") sia stato distinto lo stato legittimo della singola unità immobiliare da quello delle parti comuni (ovvero dell'edificio), le norme relative all'accertamento del "grado" di difformità rispetto al Titolo Edilizio (parziale difformità, variazione essenziale e variazione totale) sono rimaste sostanzialmente immutate e le stesse rimandano ad una verifica da eseguire sull'intero edificio (o complesso edilizio), ovvero su tutte le singole unità immobiliari che lo compongono e sulle parti comuni (ed estesa agli eventuali ulteriori titoli edilizi rilasciati per ogni singola porzione non pignorata), non operata in questa sede.
- la suddetta verifica risulta inoltre dirimente per l'eventuale applicazione, in alternativa al procedimento di cui all'art. art. 36 bis, delle seguenti due distinte e diverse procedure di regolarizzazione semplificata:
 - I) art. 34 - ter comma 1 (regolarizzazione delle opere realizzate in parziale difformità dal Titolo Edilizio



rilasciato prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977)

II) art. 34 – ter comma 4 (c.d. “Abitabilità sanante” con riferimento alle opere realizzate in parziale difformità dal Titolo Edilizio)

In entrambi i casi il legislatore ha inteso semplificare ulteriormente (anche in termini di costi) la regolarizzazione delle parziali difformità dal Titolo (richiamandosi al principio giurisprudenziale del “legittimo affidamento” del privato). Rimandando nel merito alla lettura delle norme in esame si rilevano, anche in questo caso, delle criticità circa la corretta interpretazione della norma, demandata agli Enti preposti, chiamati ad emettere i relativi chiarimenti.

Si evidenzia inoltre che l'amministrazione in sede di istruttoria, così come previsto dal nuovo art. 36 bis testé indicato, potrebbe ordinare, oltre all'eliminazione di opere realizzate in difformità e non sanabili, anche, opere di adeguamento ai fini della sicurezza (strutturale e antisismica). Non è possibile tra l'altro escludere su tali aspetti, che gli uffici tecnici regionali si riservino di valutare anche lo stato di conformità e vulnerabilità sismica alla disciplina NTC 2018 vigente (se del caso estesa all'intera unità strutturale). Tutto ciò incide ovvero potrebbe incidere sulla pratica di regolarizzazione e sui relativi oneri. Nel merito si precisa e si prega di prendere atto che nessuna verifica ovvero indagine specialistica (anche di natura invasiva) sulle strutture è stata effettuata in questa sede, tanto meno estesa all'intera unità strutturale ovvero all'edificio.

Visto l'attuale grado di incertezza circa 1) la corretta applicazione dei nuovi procedimenti di regolarizzazione, per i quali si attendono precisazioni/indicazioni certe da parte degli Enti competenti, 2) l'esito delle verifiche di carattere invasivo/specialistico sulle strutture (estese, se del caso, all'intera unità strutturale), non è possibile attestare in maniera compiuta in questa sede, la legittimità urbanistico – edilizia del bene pignorato. L'incertezza rilevata si riflette anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico – edilizia, che varia al variare delle valutazioni/precisazioni delle Amministrazioni coinvolte. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 10% in considerazione del grado di incertezza testé indicato, senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario (sanzionatori - ripristinatori). Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite le spese per la regolarizzazione catastale evidenziate nel capitolo dedicato.

Si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture né al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto è stato possibile desumere dalla documentazione e dalle informazioni parziali fornite dall'Amministratore le spese annue sono pari ad euro 1.200,00 circa. Alla data del 20/11/2023 i debiti nei confronti del condominio erano pari a circa 4.400,00 euro. Tale somma viene cautelativamente decurtata dal valore di stima seppure la stessa potrebbe riferirsi in parte anche ad annualità diverse dalle ultime due.



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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1 - VIA ERODE ATTICO

Come già precedentemente descritto, il compendio pignorato risulta non regolare ed insanabile; tuttavia, per tale compendio, non è stato emesso un ordine di demolizione (ne sembrerebbe essere stato ancora avviato il procedimento repressivo) da parte dell'Amministrazione e conserva quindi al momento della stima un apprezzabile valore d'uso dovuto alla possibilità di usufruirne sino al momento della demolizione stessa. Naturalmente il valore d'uso dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori e legata essenzialmente alla qualità dell'azione degli organi preposti al controllo del territorio ed alla repressione dell'abusivismo. In quest'ottica il bene è stato dapprima stimato a valore corrente di mercato (come se lo stesso fosse completamente legittimo) e poi adeguato ai sensi della L. 132/2015, con l'applicazione di un'aliquota percentuale di abbattimento per lo stato di legittimità urbanistico - edilizia, che tiene conto del maggiore o minore rischio di demolizione del bene ovvero dei tempi necessari; nel caso specifico il sottoscritto Esperto ha determinato nel 75% tale aliquota percentuale di abbattimento, in virtù, dei seguenti aspetti:

- l'immobile è ubicato in zona vincolata (Parco Appia Antica) e l'aggiudicazione in sede di Procedura Esecutiva sarà notificata agli Enti preposti per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione; in tale circostanza saranno quindi resi edotti formalmente, della situazione di abusività del compendio, tutti gli Enti interessati, che potranno potenzialmente sollecitare l'avvio delle procedure repressive;
- a quasi quattro anni dall'emissione del diniego alla domanda di sanatoria non sono state ancora avviate le procedure repressive da parte degli Enti preposti; si rileva quindi una evidente inerzia da parte dell'Amministrazione relativamente ai compiti di vigilanza che le sono propri;
- così come più volte evidenziato nelle pubblicazioni del CRESME e più recentemente dalla CONFERENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME vi è una pressoché generalizzata difficoltà al contrasto ed alla repressione di fenomeni abusivi, con tempi che si dilatano a dismisura nel portare effettivamente a compimento le demolizioni, spesso disposte dalle Amministrazioni medesime ma non eseguite anche a causa di ricorsi giurisdizionali all'A.G. con richiesta di sospensiva.

L'aliquota così come determinata tiene conto, per quanto possibile degli oneri di rispristino (oggi a data incerta) di cui si dovrà fare carico l'aggiudicatario nel momento in cui saranno applicate le sanzioni demolitorie; si possono considerati inoltre assorbiti nella decurtazione operata, i costi di cui alla regolarizzazione catastale.

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

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

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

- riduzione per di cui allo stato di legittimità urbanistica e/o catastale (abbattimento percentuale)
- riduzione per costi di demolizione e ripristino



- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Fascia/zona: Periferica/APPIA ANTICA (VIA DI TOR CARBONE)

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

VILLE E VILLINI

Valore di mercato minimo 3.500,00

Valore di mercato massimo 5.100,00

VALORE MEDIO: $(3.500,00 + 5.100,00)/2 = 4.300,00$

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 4.300,00 euro.

Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto ha ritenuto poter attribuire al bene un valore di 3.900,00 euro per metro quadro di superficie commerciale.

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

LOTTO 2 - VIA LUSITANIA

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

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

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

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

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Fascia/zona: Semicentrale/APPIO METRONIO (PIAZZA TUSCOLO)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



ABITAZIONI CIVILI

Valore di mercato minimo 3.200,00

Valore di mercato massimo 4.500,00

VALORE MEDIO: $(3.200,00 + 4.500,00)/2 = 3.700,00$

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 3.850,00 euro.

POSTI AUTO SCOPERTI

Valore di mercato minimo 950,00

Valore di mercato massimo 1.350,00

VALORE MEDIO: $(950,00 + 1.350,00)/2 = 1.150,00$

POSTI AUTO COPERTI

Valore di mercato minimo 1.600,00

Valore di mercato massimo 2.300,00

VALORE MEDIO: $(1.600,00 + 2.300,00)/2 = 1.950,00$

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.550,00 euro.

n.B. in considerazione della tipologia e delle caratteristiche dell'utorimessa si è fatto riferimento sia ai valori dei posti auto scoperti che di quelli coperti.

Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, il sottoscritto ha ritenuto poter attribuire agli stessi quanto segue:

CANTINE (La cui superficie commerciale, è stata adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio - abitazioni civili): un valore di 4.000,00 euro per metro quadro di superficie commerciale.

AUTORIMESSA/PARCHEGGIO: un valore di 1.500,00 euro per metro quadro di superficie commerciale.

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

LOTTE 3 E 4 - VIA DELLA BADIA DI CAVA

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

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

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

- riduzione per di cui allo stato di legittimità urbanistica e/o catastale (abbattimento percentuale)
- riduzione per costi di demolizione e ripristino
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione



- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Fascia/zona: Periferica/MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Commerciale

NEGOZI

Valore di mercato minimo 1.600,00

Valore di mercato massimo 2.400,00

VALORE MEDIO: $(1.600,00 + 2.400,00)/2 = 1.850,00$

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 2.000,00 euro.

Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto ha ritenuto poter attribuire ai beni un valore di 2.100,00 euro per metro quadro di superficie commerciale. Il suddetto valore al mq, al netto del margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore (10 - 15%), trova mediamente conferma negli annunci immobiliari relativi ad immobili ubicati nelle immediate vicinanze.

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Erode Attico 53, piano T
Il bene pignorato è costituito da un'abitazione in villino su un unico livello con corte/giardino esclusivo - sita in via Erode Attico 53 - ZONA XXI TORRICOLA (Municipio VIII). L'accesso al compendio avviene a mezzo di una strada sterrata aperta al transito che serve più frontisti. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere, posto a ridosso del Grande Raccordo Anulare, fra la via Appia Nuova a est e la via Ardeatina a ovest. Nelle immediate vicinanze del compendio pignorato è presente la via Appia Antica nel tratto che interseca proprio via Erode Attico. L'abitazione in villino risulta attualmente così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e tre bagni. Completano il compendio un magazzino in muratura posto a ridosso del villino e con accesso dall'esterno, una "casetta" prefabbricata in legno utilizzata come deposito, altri manufatti in parte precari (staccionate, stalla, ricovero animali, tettoia, struttura in ferro quasi integralmente demolita) nonché una ampia corte/giardino di pertinenza. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il compendio risulta irregolare e non sanabile. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "VALORE D'USO" del compendio nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 175 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 966, Part. 1063, Zc. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 680.000,00
Valore arrotondato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Erode Attico 53, piano T	173,84 mq	3.900,00 €/mq	€ 677.976,00	100,00%	€ 680.000,00
				Valore di stima:	€ 680.000,00

Valore di stima: € 680.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale	75,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	0,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	5,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (tiene conto, tra gli altri, delle incongruenze rilevate circa consistenza ed ubicazione del lotto)	10,00	%

Valore finale di stima: € 70.000,00

Valore arrotondato relativo alla piena proprietà del bene.

Le decurtazioni operate con riferimento allo stato di manutenzione e all'assenza di garanzia vizi tengono conto della situazione urbanistica - edilizia ovvero della relativa decurtazione.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1
Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il locale cantina



risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso da corridoio condominiale; nello stato di fatto è oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 3) ed il tutto collegato alla corte adibita a posto auto avente accesso dal civico 41 di via Lusitania (anch'essa pignorata - rif. bene n° 4). Nel merito, con riferimento alla conformazione e consistenza del locale, vedere quanto riportato nel capitolo "precisazioni". La superficie commerciale (ovvero quella riconducibile approssimativamente alla cantina in oggetto - Cfr. capitolo "Consistenza"), così come adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 91, Sub. 504, Zc. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Valore arrotondato.

Tale valore si riferisce alla piena proprietà della cantina.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 (in catasto piano terra) - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il locale cantina risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso da corridoio condominiale; nello stato di fatto è oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 2) ed il tutto collegato alla corte adibita a posto auto avente accesso dal civico 41 di via Lusitania (anch'essa pignorata - rif. bene n° 4). Nel merito, con riferimento alla conformazione e consistenza del locale, vedere quanto riportato nel capitolo "precisazioni". La superficie commerciale (ovvero quella riconducibile approssimativamente alla cantina in oggetto - Cfr. capitolo "Consistenza"), così come adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 91, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18)

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Valore arrotondato.

Tale valore si riferisce alla piena proprietà della cantina.

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T

Il bene pignorato è costituito da una corte adibita ad autorimessa/parcheggio (e così censita) ubicata in via Lusitania 41 - Edificio n.3 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il bene, che risulta in collegamento diretto con le cantine pignorate (beni n. 2 e 3 stesso lotto), è costituito nello specifico da un'area di corte parzialmente coperta da tettoia ed adibita a parcheggio. La superficie commerciale è pari a circa 63 mq (Cfr. capitolo "Consistenza"). Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 91, Sub. 505, Zc. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18)

Valore di stima del bene: € 95.000,00



Valore arrotondato.

Tale valore si riferisce alla piena proprietà del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	1,18 mq	4.000,00 €/mq	€ 4.720,00	100,00%	€ 5.000,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1	1,20 mq	4.000,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 5.000,00
Bene N° 4 - Parcheggio Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T	63,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 94.500,00	100,00%	€ 95.000,00
				Valore di stima:	€ 105.000,00

Valore di stima: € 105.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale	20,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	0,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	5,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi (tiene conto, tra gli altri, delle incongruenze rilevate circa consistenza/ubicazione cantine)	10,00	%

Valore finale di stima: € 68.250,00

IL VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA RISULTA PARI A

BENE n° 2 - 1.625 euro (1/2)

BENE n° 3 - 361 euro (2/18)

BENE n° 4 - 6.861 euro (2/18)



LOTTO 3

- Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via della Badia di Cava 10 -12, piano T

Il bene pignorato è costituito da un negozio ubicato in via della Badia di Cava 10 -12 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII); L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, un antibagno ed un bagno. La superficie commerciale è pari a circa 62 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 852, Part. 990, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 130.000,00

Valore arrotondato.

Tale valore si riferisce alla piena proprietà del negozio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Roma (RM) - Via della Badia di Cava 10 -12, piano T	61,85 mq	2.100,00 €/mq	€ 129.885,00	100,00%	€ 130.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00

Valore di stima: € 130.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale	12,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	2400,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	5,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	5,00	%
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

Valore arrotondato relativo alla piena proprietà del bene.

IL VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA (1/2) RISULTA PARI A 47.500,00 euro.



LOTTO 4

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via della Badia di Cava 14, piano T

Il bene pignorato è costituito da un negozio (attualmente adibito a ristorante) ubicato in via della Badia di Cava 14 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII); L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, due WC, due ripostigli ed una cucina. La superficie commerciale è pari a circa 101,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 852, Part. 990, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 215.000,00

Valore arrotondato.

Tale valore si riferisce alla piena proprietà del negozio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Roma (RM) - Via della Badia di Cava 14, piano T	101,50 mq	2.100,00 €/mq	€ 213.150,00	100,00%	€ 215.000,00
Valore di stima:					€ 215.000,00

Valore di stima: € 215.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale	10,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	4400,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	5,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	5,00	%
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	1,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: € 155.000,00



Valore arrotondato relativo alla piena proprietà del bene.

IL VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA (1/2) RISULTA PARI A 77.500,00 euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

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

Roma, li 06/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Erode Attico 53, piano T

Il bene pignorato è costituito da un'abitazione in villino su un unico livello con corte/giardino esclusivo - sita in via Erode Attico 53 - ZONA XXI TORRICOLA (Municipio VIII). L'accesso al compendio avviene a mezzo di una strada sterrata aperta al transito che serve più frontisti. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere, posto a ridosso del Grande Raccordo Anulare, fra la via Appia Nuova a est e la via Ardeatina a ovest. Nelle immediate vicinanze del compendio pignorato è presente la via Appia Antica nel tratto che interseca proprio via Erode Attico. L'abitazione in villino risulta attualmente così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e tre bagni. Completano il compendio un magazzino in muratura posto a ridosso del villino e con accesso dall'esterno, una "casetta" prefabbricata in legno utilizzata come deposito, altri manufatti in parte precari (staccionate, stalla, ricovero animali, tettoia, struttura in ferro quasi integralmente demolita) nonché una ampia corte/giardino di pertinenza. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il compendio risulta irregolare e non sanabile. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "VALORE D'USO" del compendio nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 175 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 966, Part. 1063, Zc. 5, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema Ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano" (Parco Appia Antica) - Piano Territoriale Paesistico e Vincoli Ministeriali Area sottoposta a tutela ai sensi della L. 1497/1939 (ora D. Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lettere c-d) con DM 14.12.1953; area soggetta a vincolo archeologico diretto ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Parte II (DM 23/02/1988, via Appia Antica settore I); area sottoposta a tutela ai sensi della L. 431/1985, art. 1, lettera m (ora D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera m) con DM 16.10.1998; Parco regionale dell'Appia Antica, L.R. 66/1988; area inserita nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti" Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il locale cantina risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso da corridoio condominiale; nello stato di fatto è oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 3) ed il tutto collegato alla corte adibita a posto auto avente accesso dal civico 41 di via Lusitania (anch'essa pignorata - rif. bene n° 4). Nel merito, con riferimento alla conformazione e consistenza del locale, vedere quanto riportato nel capitolo "precisazioni". La superficie commerciale (ovvero quella riconducibile approssimativamente alla cantina in oggetto - Cfr. capitolo "Consistenza"), così come adeguata/parametrizzata alle unità



principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 91, Sub. 504, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 - Art.24,Art.25,Art.30 NTA) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: DENOMINAZIONE: Intervento ICP - Porta Latina - FAMIGLIA: EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI - CLASSE: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale - TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata - PROGETTISTA: I. Sabbatini - RIF. NTA: Art.16 N.B. FABBRICATO PROSPICIENTE SU PIAZZA EPIRO - CARTA DELLA QUALITÀ: FAMIGLIA: ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI - CLASSE: Strade e viali, Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana - RIF. NTA: Art.16 Area inserita nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquadotti" Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1
Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 (in catasto piano terra) - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il locale cantina risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso da corridoio condominiale; nello stato di fatto è oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 2) ed il tutto collegato alla corte adibita a posto auto avente accesso dal civico 41 di via Lusitania (anch'essa pignorata - rif. bene n° 4). Nel merito, con riferimento alla conformazione e consistenza del locale, vedere quanto riportato nel capitolo "precisazioni". La superficie commerciale (ovvero quella riconducibile approssimativamente alla cantina in oggetto - Cfr. capitolo "Consistenza"), così come adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 91, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 - Art.24,Art.25,Art.30 NTA) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: DENOMINAZIONE: Intervento ICP - Porta Latina - FAMIGLIA: EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI - CLASSE: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale - TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata - PROGETTISTA: I. Sabbatini - RIF. NTA: Art.16 N.B. FABBRICATO PROSPICIENTE SU PIAZZA EPIRO - CARTA DELLA QUALITÀ: FAMIGLIA: ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI - CLASSE: Strade e viali, Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana - RIF. NTA: Art.16 Area inserita nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquadotti" Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T
Il bene pignorato è costituito da una corte adibita ad autorimessa/parcheggio (e così censita) ubicata in



via Lusitania 41 - Edificio n.3 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il bene, che risulta in collegamento diretto con le cantine pignorate (beni n. 2 e 3 stesso lotto), è costituito nello specifico da un'area di corte parzialmente coperta da tettoia ed adibita a parcheggio. La superficie commerciale è pari a circa 63 mq (Cfr. capitolo "Consistenza"). Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 91, Sub. 505, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 - Art.24,Art.25,Art.30 NTA - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: DENOMINAZIONE: Intervento ICP - Porta Latina - FAMIGLIA: EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI - CLASSE: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale - TIPOLOGIA: edilizia residenziale pubblica e convenzionata - PROGETTISTA: I. Sabbatini - RIF. NTA: Art.16 N.B. FABBRICATO PROSPICIENTE SU PIAZZA EPIRO - CARTA DELLA QUALITÀ: FAMIGLIA: ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI - CLASSE: Strade e viali, Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana - RIF. NTA: Art.16 Area inserita nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti" Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici

Prezzo base d'asta: € 68.250,00

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via della Badia di Cava 10 -12, piano T
 Il bene pignorato è costituito da un negozio ubicato in via della Badia di Cava 10 -12 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII); L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, un antibagno ed un bagno. La superficie commerciale è pari a circa 62 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 852, Part. 990, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a a tipologia edilizia libera - t3" (art. 44, 45 e 48 NTA) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 95.000,00

LOTTO 4



- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via della Badia di Cava 14, piano T

Il bene pignorato è costituito da un negozio (attualmente adibito a ristorante) ubicato in via della Badia di Cava 14 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII); L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, due WC, due ripostigli ed una cucina. La superficie commerciale è pari a circa 101,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 852, Part. 990, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul portale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a a tipologia edilizia libera - t3" (art. 44, 45 e 48 NTA) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 155.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 636/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Erode Attico 53, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 966, Part. 1063, Zc. 5, Categoria A7	Superficie	173,84 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del compendio pignorato risulta mediocre.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un'abitazione in villino su un unico livello con corte/giardino esclusivo - sita in via Erode Attico 53 - ZONA XXI TORRICOLA (Municipio VIII). L'accesso al compendio avviene a mezzo di una strada sterrata aperta al transito che serve più frontisti. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il quartiere, posto a ridosso del Grande Raccordo Anulare, fra la via Appia Nuova a est e la via Ardeatina a ovest. Nelle immediate vicinanze del compendio pignorato è presente la via Appia Antica nel tratto che interseca proprio via Erode Attico. L'abitazione in villino risulta attualmente così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e tre bagni. Completano il compendio un magazzino in muratura posto a ridosso del villino e con accesso dall'esterno, una "casetta" prefabbricata in legno utilizzata come deposito, altri manufatti in parte precari (staccionate, stalla, ricovero animali, tettoia, struttura in ferro quasi integralmente demolita) nonché una ampia corte/giardino di pertinenza. Dal punto di vista urbanistico - edilizio il compendio risulta irregolare e non sanabile. La superficie commerciale, calcolata e considerata legittima al solo fine di determinare il "VALORE D'USO" del compendio nella sua attuale consistenza, risulta pari a circa 175 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.250,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 91, Sub. 504, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	1,18 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il locale cantina risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso da corridoio condominiale; nello stato di fatto è oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 3) ed il tutto collegato alla corte adibita a posto auto		



	avente accesso dal civico 41 di via Lusitania (anch'essa pignorata - rif. bene n° 4). Nel merito, con riferimento alla conformazione e consistenza del locale, vedere quanto riportato nel capitolo "precisazioni". La superficie commerciale (ovvero quella riconducibile approssimativamente alla cantina in oggetto - Cfr. capitolo "Consistenza"), così come adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della comproprietaria **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lusitania 33, edificio 3, scala C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/18
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 91, Sub. 16, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	1,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in via Lusitania 33 - Edificio n.3 - Scala "C" piano S1 (in catasto piano terra) - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il locale cantina risulta catastalmente costituito da un vano unico con accesso da corridoio condominiale; nello stato di fatto è oggi accorpato ad un'altra cantina pignorata (rif. bene n° 2) ed il tutto collegato alla corte adibita a posto auto avente accesso dal civico 41 di via Lusitania (anch'essa pignorata - rif. bene n° 4). Nel merito, con riferimento alla conformazione e consistenza del locale, vedere quanto riportato nel capitolo "precisazioni". La superficie commerciale (ovvero quella riconducibile approssimativamente alla cantina in oggetto - Cfr. capitolo "Consistenza"), così come adeguata/parametrizzata alle unità principali dell'edificio (appartamenti), è pari a circa 1,20 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della comproprietaria **** Omissis ****.		

Bene N° 4 - Parcheggio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lusitania 41, edificio 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/18
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 892, Part. 91, Sub. 505, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da una corte adibita ad autorimessa/parcheggio (e così censita) ubicata in via Lusitania 41 - Edificio n.3 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '20 nel quartiere QUARTIERE IX - APPIO LATINO (Municipio IX); trattasi in particolare di un intervento realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in Roma e costituito da n. 6 fabbricati a destinazione residenziale nonché aree, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il bene, che risulta in collegamento diretto con le cantine pignorate (beni n. 2 e 3 stesso lotto), è		



	costituito nello specifico da un'area di corte parzialmente coperta da tettoia ed adibita a parcheggio. La superficie commerciale è pari a circa 63 mq (Cfr. capitolo "Consistenza"). Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità della comproprietaria **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 5 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Badia di Cava 10 -12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 852, Part. 990, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	61,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta discreto.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un negozio ubicato in via della Badia di Cava 10 -12 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII); L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, un antibagno ed un bagno. La superficie commerciale è pari a circa 62 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Badia di Cava 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 852, Part. 990, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	101,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta discreto.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un negozio (attualmente adibito a ristorante) ubicato in via della Badia di Cava 14 - piano T - ed è parte di un complesso edilizio edificato negli anni '60 nel quartiere QUARTIERE ARDEATINO (Municipio VIII); L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di ottimo livello; buoni i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Nello stato attuale il locale negozio è costituito da un vano principale, un vano passante/disimpegno, due WC, due ripostigli ed una cucina. La superficie commerciale è pari a circa 101,00 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---

