

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2022 del R.G.E.

contro

*Codice fiscale:*

)



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	5
Lotto 1.....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	9
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	9
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1. .	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1. .	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1. .	11



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1..	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1..	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1..	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1..	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1..	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	20
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1..	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1..	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2022 del R.G.E.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37



## INCARICO

---

All'udienza del 12/11/2002, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Urbano II, 62 - 00167 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Fax 06 933 736 21, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1 (Coord. Geografiche: 41.847652, 12.484568)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

---

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Montagnola, all'interno del Municipio VIII.

Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Fontanellato, via Badia di Cava e via Fonte Buono.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 49 di via Fontanellato, è di tipo intensivo e si sviluppa in altezza con 9 piani fuori terra, collegati verticalmente da diversi corpi scala ed altrettanti ascensori a servizio degli appartamenti.

Presenta una struttura in cemento armato con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

Il basamento del fabbricato è occupato prevalentemente da attività commerciali che apportano al quartiere una forte densità di servizi primari e secondari.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al quinto piano del fabbricato, denominato interno 9 e si compone di:

- cucina;
- soggiorno;
- corridoio;
- 2 bagni;



- 3 camere;
- 2 balconi;
- cantina al piano S1;

per una superficie interna netta di mq 90,5 con un'altezza di mt 2,80, a cui si aggiungono 17,3 mq di balconi e 2,90 mq di cantina.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/03/2023 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/02/2023.

Custode delle chiavi: Anna Paladin

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

L'immobile si trova all'interno di un'autorimessa interamente interrata, situata nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Montagnola, all'interno del Municipio VIII.

Si sviluppa in un lotto compreso tra via Badia di Cava e via Vedana e via di Grotta Perfetta.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 101 di via Badia di Cava e, come scritto, è costituito da un unico piano interrato, raggiungibile da rampa carrabile, all'interno del quale sono disposti in linea numerosi box con saracinesca, tra cui quello oggetto di pignoramento.

La costruzione presenta una struttura in cemento armato, con murature perimetrali e tramezzature rifinite ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione.

Al di sopra della suddetta costruzione è presente il parco Falcone e Borsellino.

Il box oggetto di pignoramento si compone di un unico vano, chiuso da saracinesca elettrica,

con una superficie interna netta di mq 13,6 e un'altezza media di mt 2,40.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/03/2023 – vedi allegati.



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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/02/2023.

Custode delle chiavi: Anna Paladin

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

N.B. Nell'atto di compravendita del 15/03/2004 è scritto che la signora "dichiara di essere coniugata i regime di separazione dei beni, cittadina cinese munita di regolare permesso di soggiorno".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

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

- (Superficie 1/1)  
Codice fiscale:  
n  
)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

\_\_\_\_\_



- COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM) (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 02438750586

L'immobile viene posto in vendita per i soli diritti di superficie, come di seguito specificati:

- (Superficie 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

L'immobile oggetto della presente perizia - appartamento - confina, salvo se con altri, con: ascensore, corpo scala condominiale, altra U.I. int.10.

La cantina, confina, salvo se con altri, con: altra U.I. int.58, altra U.I. int.60 e spazio comune.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

L'immobile oggetto della presente perizia - box - confina, salvo se con altri, con: altra U.I. int.9, U.I. int.7, spazio di manovra e parete contro terra.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,50 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	2,80 m	5
Balconi scoperti	17,30 mq	17,30 mq	0.25	4,33 mq	0,00 m	5
Cantina	2,90 mq	4,30 mq	0.2	0,86 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,60 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>11/05/1984</b> al <b>26/07/2001</b> nata a	(, Proprietà 12/18 fino al 26/07/2001; nato a il, Proprietà 2/18 fino al 26/07/2001; nato a) il, Proprietà 2/18 fino al 26/07/2001; nata a ) il, Proprietà 2/18 fino al 26/07/2001	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 845, Part. 412, Sub. 63, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5
Dal <b>26/07/2001</b> al <b>30/10/2002</b> nato a ) il	, Proprietà 1/3 fino al 30/10/2002; nato a ) il, Proprietà 1/3 fino al 30/10/2002; nato a) il 5, Proprietà 1/3 fino al 30/10/2002	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 845, Part. 412, Sub. 63, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1.225,59 Piano 5 - S1
Dal <b>30/10/2002</b> al <b>06/06/2023</b> nata in	il, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 845, Part. 412, Sub. 63, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Piano 5 - S1

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/03/2004</b> al <b>15/03/2004</b> Sede in	, Proprietà superficaria 1000/1000 fino al 15/03/2004; COMUNE DI ROMA Sede in ROMA (RM), (1T) Proprietà per l'area	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 845, Part. 1070, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 Rendita € 107,68 Piano S1





Dal 15/03/2004 al 12/06/2023	nata in ) il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 845, Part. 1070, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 107,68 Piano S1
------------------------------	-----------------	---

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	845	412	63	5	A3	3	6,5	109 mq	1225,29 €	5 - S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'immobile oggetto della presente procedura risulta conforme alla planimetria catastale in atti per superficie, volumetria e numero di vani.

Tuttavia sono presenti alcune differenze, alcune di piccola entità, riconducibili a meri errori e/o semplificazione di rappresentazione grafica che non alterano la volumetria complessiva dell'immobile e non variano la superficie aeroilluminante degli ambienti. Pertanto lo scrivente perito ha ritenuto di non dover procedere ad un nuovo accatastamento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	845	1070	8	5	C6	7	15	17 mq	107,68 €	S1	



## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati contratti di locazione o altro tipo di contratti riguardanti l'immobile in oggetto. L'accesso all'appartamento è stato effettuato in maniera forzosa ed è risultato vuoto. Per ulteriori specifiche si rimanda alla relazione del custode. Risulta disponibile per la procedura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati contratti di locazione o altro tipo di contratti riguardanti l'immobile in oggetto. L'accesso al box è stato effettuato in maniera forzosa. Per ulteriori specifiche si rimanda alla relazione del custode. Risulta disponibile per la procedura.

Si precisa che l'immobile in cui ricade il box è stato realizzato a seguito di un contratto di convenzione con il Comune di Roma.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

L'appartamento, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive.

Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture non presentano segni di degrado.

Altresì risultano ben illuminati e tutti dotati di sufficiente areazione naturale e rifiniti con materiale di buona qualità.

Anche esternamente l'immobile è ben mantenuto e non sono state riscontrate evidenti criticità a livello dell'intonaco esterno e dei materiali di rivestimento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

Il box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive.

L'ambienti di cui si compone, con riguardo alla struttura muraria, alle finiture ed alla saracinesca di ingresso non presentano segni di degrado.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diversi appartamenti.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, il cortile esterno, ecc.

Per un elenco ed una descrizione più dettagliata si rimanda all'allegato Regolamento di Condominio che le disciplina all' articolo 1.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

L'immobile in esame è parte di un fabbricato costituito da diverse proprietà.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, la rampa di ingresso, l'area di manovra ecc.

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

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

L'appartamento, come già specificato, risulta in buono stato di manutenzione ed è situato al quinto piano di una palazzina in cemento armato, composta da 9 piani fuori terra, serviti da diversi vani scala condominiali ed ascensori. La copertura è piana.

L'unità immobiliare in esame è accessibile da un ingresso con portoncino blindato e presenta nei diversi ambienti una pavimentazione con materiali differenti, in particolare piastrelle ceramiche di diverso colore e dimensione a seconda degli ambienti.

Le murature, i tramezzi ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, a differenza di alcune porzioni delle murature del bagno e della cucina che sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica di diversi formati e colori.

Gli infissi sono in alluminio doppio vetro, schermati con avvolgibili in PVC. Sono presenti delle inferriate esterne.

L'impianto termico è centralizzato (ma non risultano installati i contabilizzatori individualizzati), mentre l'impianto per l'acqua calda sanitaria è autonomo e garantito da caldaia a gas posizionata all'esterno dell'appartamento.

Sono presenti gli split per la climatizzazione in alcuni vani dell'immobile.

L'immobile è dotato inoltre di una cantina al piano S1 dotata di un unico vano e accessibile da corridoio di distribuzione comune.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

Il posto auto, come già specificato, risulta in buono stato di manutenzione ed è situato al piano S1, rispetto alla quota stradale.

L'unità immobiliare in esame è accessibile da un cancello carrabile apribile da telecomando o codice pin su pulsantiera che conduce ad un corridoio di distribuzione comune di tipo carrabile. Da quest'ultimo è possibile accedere a tutti i box presenti nell'edificio, tra cui quello in esame, che è dotato di saracinesca elettrica.

Come di consueto in immobili di questa tipologia, il box in esame presenta finiture di qualità e manifattura coerenti con l'effettivo utilizzo del bene, in buone condizioni.

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1984	nata a (; nato a ) il ; nato a ) il ; nata a ) il . Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Successione Legittima</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma			
			<b>Denuncia di successione</b>		
Dal 13/11/2001	nato a ) il , Proprietà 1/3 fino al 30/10/2002; nato a ) il , Proprietà 1/3 fino al 30/10/2002;	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				12 di 42	



	nata a ) il				
	, Proprietà 1/3 fino al 30/10/2002; Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	31/01/2002	13	278
<b>Dal 30/10/2002</b>	nata in	<b>Compravendita</b>			
	) il	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Alessandro Taddei	30/10/2002	6301	2759
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	04/11/2002	115377	76200
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	13/11/2002		2888

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1

		<b>Atti</b>			
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Dal 15/03/2004</b>	nata in	INTERSIMONE	15/03/2004	178532	
	il	GIORGIO			
	, Proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni e il COMUNE DI ROMA con sede in ROMA, 02438750586 Proprietà per l'area. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	06/04/2004		22322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 12/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 24/06/2021  
Reg. gen. 83114 - Reg. part. 15366  
Importo: € 16.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 13/10/2021  
Reg. gen. 130388 - Reg. part. 24895  
Importo: € 20.000,00

### **Trascrizioni**

- **Compravendita**  
Trascritto a Roma il 04/11/2002  
Reg. gen. 115377 - Reg. part. 76200
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a  
Reg. gen.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 17/03/2022  
Reg. gen. 32835 - Reg. part. 23029

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 12/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 24/06/2021  
Reg. gen. 83114 - Reg. part. 15366  
Importo: € 16.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 13/10/2021  
Reg. gen. 130388 - Reg. part. 24895  
Importo: € 20.000,00

### **Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**  
Trascritto a Roma il 03/04/2004  
Reg. gen. 33481 - Reg. part. 21828
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 06/04/2004  
Reg. gen. 34272 - Reg. part. 22322
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 17/03/2022  
Reg. gen. 32835 - Reg. part. 23029



## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

### Art.44. Norme generali

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

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

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

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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

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



5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli

Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline

delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno

o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per

lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3

"Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli

interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

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

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

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

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

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





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

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le

seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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



## INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “aree urbanizzate del PTPR”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

### INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma individua l'immobile nella "Città della Trasformazione", all'interno degli "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", nell'accordo di programma "Piazza dei Navigatori" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

#### Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.



4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Si ritiene inoltre di dover indicare che il bene in oggetto, seppur sito al piano S1, rispetto alla soglia stradale, ricade in prossimità di un vincolo puntuale della Carta per la Qualità di Roma Capitale e, in particolare ricade in:

Casale e Area Materiali Archeologici; Preesistenze visibili certe da perimetrare.



Il bene non viene individuato all'interno delle cartografie del PTPR.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

Lo scrivente perito ha ottenuto l'atto di provenienza del 30/10/2002 stipulato a rogito del notaio Antonio Alessandro Taddei, rep. n.6301 racc. n.2759, con il quale l'esecutata entra in possesso dell'unità immobiliare sito in "(...) Comune di Roma, via Fontanellato n.49 e precisamente:

- appartamento posto al piano quinto, distinto con il numero interno 9 (nove), composto di 6,5 vani, confinante con vano scale, appartamento interno dieci (int.10), detta via, salvo altri".

All'art.6 del suddetto atto, è scritto:" (...) il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare alienata con il presente atto è stato costruito con regolare licenza di costruzione anteriormente al 1 settembre 1967 e che, successivamente a tale data, all'immobile stesso non sono state apportate modifiche o eseguiti lavori suscettibili di sanatoria (...)". Pertanto nell'atto non sono presenti indicazioni precise che consentano di individuare in maniera certa gli estremi della licenza edilizia, del progetto originario e/o della successiva agibilità.

Lo scrivente CTU ha inoltre effettuato una richiesta di accesso agli atti presso il municipio competente sulla scorta di quanto indicato nella visura storica catastale dell'immobile: "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/04/2018 Pratica n. RM0175503 in atti dal 20/04/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.45334.1/2018).

Dai documenti ricevuto a seguito di detta richiesta, risulta essere stata presentata a cura della proprietaria eseguita una CILA prot. n. CM 2018/39396 del 16/04/2018 per "Intervento (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione e pertanto si allega la ricevuta di versamento di € 1000,00; realizzato in data del 29/10/2005". Si tratta di opere interne già eseguite, che vengono così regolarizzate.

Nella documentazione di tale CILA non sono emersi riferimenti utili alla richiesta della documentazione urbanistica originaria del fabbricato presso l'archivio progetti del Comune di Roma.

Lo scrivente ha richiesto documenti o dati utili anche all'amministratore di condominio, che ha dichiarato di non avere in suo possesso alcun documento riguardante l'urbanistica dello stabile.

Pertanto dallo scrivente perito è stato effettuato mediante portale SIPRE, un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, fornendo come dati utili alla ricerca il nome della via e tenendo in considerazione quale potesse essere il periodo di costruzione più probabile.

Tale ricerca ha fornito copia di un fascicolo originario con prot. 51474 del 09/11/1964, contenente documenti ed elaborati di progetto, l'atto d'obbligo e la relazione di abitabilità.

Tuttavia il fascicolo reperito si è rivelato non inerente l'immobile in esame, ma riferito all'immobile prospiciente.

Lo scrivente ha inoltrato una mail agli uffici dell'archivio progetti di Roma Capitale, con cui ha richiesto informazioni riguardo possibili fascicoli urbanistici riguardanti il fabbricato ricercato, fornendo come dati utili alla ricerca il nome della via ed il nome della possibile società costruttrice.

Tale richiesta, come per altro prevedibile, non ha avuto alcun riscontro. Risulta in effetti molto complesso e particolarmente lungo ricercare un progetto per il quale non si hanno dati certi.





Allo stato attuale non è pertanto possibile dichiarare con certezza assoluta la legittimità urbanistica del fabbricato. Tuttavia, il fabbricato è stato quasi certamente realizzato congiuntamente a quello vicinale di cui sono state ottenute, come già scritto, le prove documentali di legittimità urbanistica e alla maggior parte dei fabbricati limitrofi, simili per dimensioni, geometrie e tecnologie costruttive. Il progetto dello stabile vicinale è del 1964 e l'accatastamento d'impianto dell'immobile di nostro interesse è del 1965, sostanzialmente l'intero quadrante urbano si sviluppa nei primi anni '60.

Lo stabile di cui alla perizia risulterebbe realizzato per l'Istituto Autonomo Case Popolari, come da intestazioni catastali d'impianto e come evincibile dal Regolamento di Condominio.

Tutte le circostanze di cui sopra rassicurano riguardo la legittimità urbanistica del bene. Lo scrivente ha comunque applicato la decurtazione percentuale cautelativa al valore di stima, come riscontrabile nel paragrafo dedicato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

Lo scrivente perito ha ottenuto l'atto di provenienza del 15/03/2004 stipulato a rogito del notaio Intersimone Giorgio, rep. n.178532 racc. n.31931, con il quale l'esecutata entra in possesso dell'unità immobiliare sito in Via della Badia di Cava n.101 e precisamente:

- "locale box posto al piano I seminterrato, distinto col numero 8, nella documentazione preliminare ed amministrativa distinto col numero 8, confinante con area di manovra e residua proprietà della Società per più lati o aventi causa, salvo altri".

All'art.4 del suddetto atto, è scritto:" (...) l'immobile di cui fa parte quanto in oggetto, è stato edificato in base a progetto approvato e giusta concessione secondo il "Programma urbano Parcheggi", inserito nel Programma di interventi per Roma Capitale della Repubblica, di cui alla Legge 15/12/1990 n. 396, adottato dal Comune di Roma, con deliberazione del commissario straordinario n. 2671 del 03 Ottobre 1989 ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 24 Marzo 1989 n. 122 e giusta concessione n.35/A del 10 Aprile 2002 (...) Ai sensi della Legge n.122 del 24 Marzo 1989, ciascuna parte acquirente dichiara di destinare quanto acquistato a pertinenza esclusiva dell'appartamento per ciascuna parte acquirente stessa, indicato al superiore art.2". In tale articolo 2 ", titolare dell'appartamento in Roma, via Fontanellato n.49, p.5, sc. "C", int. 9 (...)".

A fronte delle informazioni riscontrate nell'atto di provenienza, lo scrivente CTU ha effettuato mediante portale SIPRE, un accesso agli atti presso l'archivio progetti di Roma, fornendo come dati utili alla ricerca la via e tenendo in considerazione quale potesse essere il periodo di costruzione più probabile.

Tale ricerca ha fornito copia di:

- concessione edilizia n. 35/A del 10/04/2002;
- fascicolo originario prot. 36910 del 31/05/2001;
- atto di convenzione con il Comune di Roma del 26/07/01 rep. 51571.

La disamina di regolarità urbanistica deve prendere quali elementi di confronto il progetto originario e lo stato di fatto dell'immobile, tenendo conto delle variazioni legittimamente effettuate nel corso del tempo, poiché le rappresentazioni catastali non rappresentano per loro natura titolo di legittimità.

Così ha proceduto anche lo scrivente perito e, analizzando gli allegati grafici all'interno del fascicolo originario, si evince che la rimessa realizzata al piano S1 è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nell'elaborato stesso ma risulta evidente che la rampa di accesso carrabile al piano autorimessa (S1) sia stata realizzata in posizione "specchiata" rispetto a quanto raffigurato nel progetto originario.



Tale variazione rende più complesso rintracciare il box oggetto del presente pignoramento ma con attenta disamina è possibile ricostruirne la posizione effettiva: quinto box auto posto alla destra della rampa di accesso.

Nonostante la variazione effettuata alla rampa di accesso, il box auto trattato nella presente perizia risulta nell'elaborato grafico coerente per volumetria, sagoma e vani con quanto rilevato dallo scrivente CTU in fase di sopralluogo.

Come già specificato nel paragrafo Dati Catastali, l'immobile risulta conforme anche dal punto di vista catastale.

Pertanto il box auto oggetto di pignoramento può intendersi urbanisticamente legittimo e conforme a quanto presentato agli uffici della P.A.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FONTANELLATO N. 49, INTERNO 9, PIANO 5 - S1**

Il condominio risulta essere il procedente del pignoramento dell'immobile.

Per il fabbricato in oggetto non sono stati riscontrati particolari vincoli, salvo quelli indicati nell'allegato regolamento di condominio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BADIA DI CAVA N.101, PIANO S1**

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

### *Spese condominiali*

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.070,53

Il condominio all'interno del quale è collocato il Bene 1 - appartamento - risulta essere il procedente del pignoramento dell'immobile.

Il condominio all'interno del quale è collocato il Bene 2 - garage - richiesto dallo scrivente riguardo la situazione debitoria della pignorata, riferisce che alla data dell'08/09/2023 esiste un debito di € 1.070,53. Tale soggetto, consultando i documenti della procedura, risulta comunque aver attivato un autonomo decreto ingiuntivo nei confronti del debitore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Montagnola, all'interno del Municipio VIII. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Fontanellato, via Badia di Cava e via Fonte Buono. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della



presente procedura, ha accesso al civico 49 di via Fontanellato, è di tipo intensivo e si sviluppa in altezza con 9 piani fuori terra, collegati verticalmente da diversi corpi scala ed altrettanti ascensori a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura in cemento armato con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. Il basamento del fabbricato è occupato prevalentemente da attività commerciali che apportano al quartiere una forte densità di servizi primari e secondari. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al quinto piano del fabbricato, denominato interno 9 e si compone di: - cucina; - soggiorno; - corridoio; - 2 bagni; - 3 camere; - 2 balconi; - cantina al piano S1; per una superficie interna netta di mq 90,5 con un'altezza di mt 2,80, a cui si aggiungono 17,3 mq di balconi e 2,90 mq di cantina. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/03/2023 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 845, Part. 412, Sub. 63, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 351.900,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°1: Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) – VIA FONTANELLATO n. 49 - 00142 - Roma (RM), int. 9, piano 5 ed S1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

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

Codice di zona: D34

Microzona catastale n.: 78

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2500 e 3600; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,5 e 12,5;
- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 2200 e 3200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,3 e 12,5;

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Nel quartiere Montagnola proponiamo in Vendita un appartamento RISTRUTTURATO al secondo piano in una piccola palazzina residenziale composto da ingresso salone tre camere da letto cucina abitabile doppi servizi due balconi ed una cantina. Esposizione Sud Ovest con splendida vista sul Parco.

STATO INTERNO: l'appartamento è stato ristrutturato completamente nel 2007, pavimento in ceramica, infissi nuovi PVC legno, Caldaia a gas, porta blindata, grate, salone climatizzato.

POSIZIONE: è situato vicino a tutti i servizi, a pochi minuti di distanza dal quartiere Eur, da parchi pubblici ed in prossimità della Via Ardeatina.

€ 399.000 mq 110 €/mq 3.628

2) Montagnola precisamente in Via Fontanellato, proponiamo in vendita ampio quadrilocale in ottimo stato manutentivo.

L'appartamento si trova al piano 5° di 7, in stabile con ascensore.

Internamente si compone in: ingresso, salone, cucina con balconcino di servizio, corridoio con soppalco, 3 camere, doppi servizi, 2 balconi. L'immobile ha una tripla esposizione ed è dotato di climatizzatori, infissi in pvc con doppio vetro, zanzariere e tende da sole. Impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori. Completa la proprietà una cantina.

€ 385.000 mq 110 €/mq 3.500

3)QUADRILOCALE VIA FONTANELLATO , ARDEATINO - MONTAGNOLA, ROMA

- € 399.000,00
- 4 locali
- 100 mq superficie calpestabile
- 2 bagni
- secondo piano
- Immobile garantito



DESCRIZIONE IMMOBILE: Nel quartiere Montagnola proponiamo in Vendita un appartamento RISTRUTTURATO al secondo piano in una piccola palazzina residenziale composto da ingresso salone tre camere da letto cucina abitabile doppi servizi due balconi ed una cantina. Esposizione Sud Ovest con splendida vista sul Parco

STATO INTERNO: l'appartamento è stato ristrutturato completamente nel 2007, pavimento in ceramica, infissi nuovi PVC legno, Caldaia a gas, porta blindata, grate, salone climatizzato

POSIZIONE: è situato vicino a tutti i servizi, a pochi minuti di distanza dal quartiere Eur, da parchi pubblici ed in prossimità della Via Ardeatina.

€ 399.000 mq 110 €/mq 3.627

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.585 arr.to.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. (€/mq 3.050), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 3.320 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:



- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando da una parte lo stato manutentivo non recente dell'immobile e la qualità delle sue finiture, nonché le difficoltà a reperire i parcheggi e dall'altra i vantaggi di cui l'immobile gode: un'ottima posizione a livello urbano, caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi di quartiere circostanti, un'ottima disposizione interna degli ambienti e dotazione di aree esterne (balconi), è considerato pari ad 1,05.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento + cantina = 112,19 mq

- Valore di stima = 3.320 €/mq

- k = 1,05

$(112,19 \times 3.320 \times 1,05) = 391.000,00 \text{ € arr.to.}$

A tale valore di stima viene decurtato, a garanzia di vizi occulti, una cifra pari al 10% di quanto stimato. Pertanto la stima per l'immobile in esame è pari ad € 351.900,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1

L'immobile si trova all'interno di un'autorimessa interamente interrata, situata nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Montagnola, all'interno del Municipio VIII. Si sviluppa in un lotto compreso tra via Badia di Cava e via Vedana e via di Grotta Perfetta. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 101 di via Badia di Cava e, come scritto, è costituito da un unico piano interrato, raggiungibile da rampa carrabile, all'interno del quale sono disposti in linea numerosi box con saracinesca, tra cui quello oggetto di pignoramento. La costruzione presenta una struttura in cemento armato, con murature perimetrali e tramezzature rifinite ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione. Al di sopra della suddetta costruzione è presente il parco Falcone e Borsellino. Il box oggetto di pignoramento si compone di un unico vano, chiuso da saracinesca elettrica, con una superficie interna netta di mq 13,6 e un'altezza media di mt 2,40. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/03/2023 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 845, Part. 1070, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.864,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato tenendo in considerazione le sue peculiari caratteristiche per le quali non può essere considerato un bene da valutare con i consueti sistemi del "Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

Trattasi infatti di box realizzato in virtù di progetto approvato e giusta concessione secondo il "Programma urbano Parcheggi", inserito nel Programma di interventi per Roma Capitale della Repubblica, di cui alla Legge 15/12/1990 n. 396, adottato dal Comune di Roma, con deliberazione del commissario straordinario n. 2671 del



03 Ottobre 1989 ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 24 Marzo 1989 n. 122 e giusta concessione n.35/A del 10 Aprile 2002 (per maggiori specifiche vedi paragrafo "Regolarità Edilizia".

In particolare non si tratta di proprietà, ma di diritto supeficiario così regolato: - "il diritto di superficie di cui al presente atto viene concesso per la realizzazione del parcheggio e la relativa gestione per la durata di anni 90 decorrenti dalla consegna dell'area (vedi convenzione)";

- "ciascuna parte acquirente dichiara di destinare quanto acquistato a pertinenza esclusiva dell'appartamento per ciascuna parte acquirente stessa, indicato al superiore art.2". In tale articolo 2 ", titolare dell'appartamento in Roma, via Fontanellato n.49, p.5, sc. "C", int. 9 (...)" (vedi atto di provenienza).

Pertanto il box era al momento della costruzione e per ogni successiva vendita, vincolato a costituire pertinenza di un immobile limitrofo, in particolare nella convenzione si parla di un raggio di mt 500. E' pertanto precisa scelta dello scrivente mantenere il bene in oggetto in un unico lotto insieme all'appartamento.

Anche ai fini della vendita, appare corretto, pur tenendo conto dei valori indicativi dei box esistenti nella zona e dei valori O.M.I. che andrebbero comunque ridimensionati in virtù della differenza tra diritto di proprietà e diritto di superficie, riferirsi più direttamente alle condizioni della vendita originaria in favore dell'esecutata, come da calcoli più avanti riportati.

#### VALORI O.M.I. PER BENI IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Bene N°2: Box auto ubicato a Roma (RM) – VIA DELLA BADIA DI CAVA n. 101 - 00142 - Roma (RM), piano S1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

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

Codice di zona: D34

Microzona catastale n.: 78

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- BOX: valori di mercato tra (€/mq) 1200 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 6,5 e 9,3;



## VALORI DI MERCATO PER BENI IN DIRITTO DI PROPRIETA'

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Box di mq 14 , altezza soffitto 3 m, ben tenuto , apertura elettrica, luce , ingresso al corridoio comune del garage condominiale con telecomando .

€ 50.000 mq 14 €/mq 3.571

2) Adiacente piazzale caduti della Montagnola, in complesso di recente costruzione, proponiamo un interessante box auto doppio. Adatto a due auto di medie dimensioni oppure ad un'auto grande, con facile accesso e comodo spazio di manovra.

Il box è dotato di una serranda elettrica che può essere aperta senza nessuna fatica ed un utile lavandino per lucidare le proprie auto.

€ 49.000 mq 26 €/mq 1.800

3) Via benedetto Croce vendiamo comodo box auto 15 mq di recente costruzione

Ottimo spazio di manovra.

€ 55.000 mq 17 €/mq 3.235

## CONDIZIONI DI VENDITA NELL'ATTO DI PROVENIENZA (15/03/2004)

Art. 5) a , titolare dell'appartamento in Roma, via Fontanellato 49, p.5, sc. "C", int. 9 (...) - locale box posto al piano primo seminterrato, distinto col numero otto, nella documentazione preliminare ed amministrativa distinto col numero 8 (...) le parti dichiarano che la presente compravendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Euro 25.110,00 (...)"

Da quanto sopra è possibile articolare il seguente calcolo:

compravendita € 25.110,00 nel 2004;

aggiornamento valore (rivalutazione ISTAT) € 35.781,75, al 2023;

diritto di superficie nel 2004: anni 90;

diritto di superficie nel 2023: residuo anni 71;

valore aggiornato al periodo residuo: € 28.227,80 arr.to.

Deprezzamento per invecchiamento del bene: 10 %, pari ad € 2.822,00 arr.to.





Valora all'attualità: € 25.405,00 arr.to.

A tale valore di stima viene decurtato, a garanzia di vizi occulti, una cifra pari al 10% di quanto stimato. Pertanto la stima per l'immobile in esame è pari ad € 22.864,00 arr.to.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1	112,19 mq	100,00%	<b>€ 351.900,00</b>
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1	17,00 mq	100,00%	<b>€ 22.864,00</b>
<b>Valore di stima:</b>			<b>€ 374.764,00</b>

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 11/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Alessandroni Riccardo



LISTA ALLEGATI:

ALLEGATI COMUNI:

- All. Localizzazione nelle tavole di PTPR\_Bene 1 e Bene 2;
- All. Ispezione ipotecaria per soggetto;

ALLEGATI BENE 1

- All. Atto di Provenienza\_Bene 1;
- All. Visura storica catastale\_Bene 1;
- All. Planimetria catastale\_Bene 1;
- All. Ispezione ipotecaria per immobile\_Bene 1;
- All. Estratto di mappa\_Bene 1;
- All. Regolamento di condominio\_Bene 1;
- All. Accesso agli atti\_CILA prot. CM 20183939;
- All. Rilievo dello stato di fatto\_Bene 1;
- All. Documentazione fotografica\_Bene 1;
- All. Localizzazione nelle tavole di PRG\_Bene 1;
- APE

ALLEGATI BENE 2

- All. Atto di Convenzione\_Bene 2;
- All. Atto di provenienza\_Bene 2;
- All. Concessione edilizia\_Bene 2;
- All. Visura storica catastale\_Bene 2;
- All. Planimetria catastale\_Bene 2;
- All. Ispezione ipotecaria per immobile\_Bene 2;
- All. Estratto di mappa\_Bene 2;
- All. Regolamento di condominio\_Bene 2;
- All. Rilievo dello stato di fatto\_Bene 2;
- All. Documentazione fotografica\_Bene 2;
- All. Localizzazione nelle tavole di PRG\_Bene 2;
- All. Estratti dal progetto originario\_Bene 2;
- All. Nota atto di compravendita\_Bene 2.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Montagnola, all'interno del Municipio VIII. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Fontanellato, via Badia di Cava e via Fonte Buono. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 49 di via Fontanellato, è di tipo intensivo e si sviluppa in altezza con 9 piani fuori terra, collegati verticalmente da diversi corpi scala ed altrettanti ascensori a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura in cemento armato con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinte in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. Il basamento del fabbricato è occupato prevalentemente da attività commerciali che apportano al quartiere una forte densità di servizi primari e secondari. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al quinto piano del fabbricato, denominato interno 9 e si compone di: - cucina; - soggiorno; - corridoio; - 2 bagni; - 3 camere; - 2 balconi; - cantina al piano S1; per una superficie interna netta di mq 90,5 con un'altezza di mt 2,80, a cui si aggiungono 17,3 mq di balconi e 2,90 mq di cantina. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/03/2023 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 845, Part. 412, Sub. 63, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 11 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art.44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articoli del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al



comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: - la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; - la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; - l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si



intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca



l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1

L'immobile si trova all'interno di un'autorimessa interamente interrata, situata nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Montagnola, all'interno del Municipio VIII. Si sviluppa in un lotto compreso tra via Badia di Cava e via Vedana e via di Grotta Perfetta. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 101 di via Badia di Cava e, come scritto, è costituito da un unico piano interrato, raggiungibile da rampa carrabile, all'interno del quale sono disposti in linea numerosi box con saracinesca, tra cui quello oggetto di pignoramento. La costruzione presenta una struttura in cemento armato,



con murature perimetrali e tramezzature rifinite ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione. Al di sopra della suddetta costruzione è presente il parco Falcone e Borsellino. Il box oggetto di pignoramento si compone di un unico vano, chiuso da saracinesca elettrica, con una superficie interna netta di mq 13,6 e un'altezza media di mt 2,40. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/03/2023 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 845, Part. 1070, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma individua l'immobile nella "Città della Trasformazione", all'interno degli "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", nell'accordo di programma "Piazza dei Navigatori" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. 5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. 6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. 7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi. Si ritiene inoltre di dover indicare che il bene in oggetto, seppur sito al piano S1, rispetto alla soglia stradale, ricade in prossimità di un vincolo puntuale della Carta per la Qualità di Roma Capitale e, in particolare ricade in: Casale e



Area Materiali Archeologici; Preesistenze visibili certe da perimetrare. Il bene non viene individuato all'interno delle cartografie del PTPR.





## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA FONTANELLATO n. 49, interno 9, piano 5 - S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 845, Part. 412, Sub. 63, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	112,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture non presentano segni di degrado. Altresì risultano ben illuminati e tutti dotati di sufficiente areazione naturale e rifiniti con materiale di buona qualità. Anche esternamente l'immobile è ben mantenuto e non sono state riscontrate evidenti criticità a livello dell'intonaco esterno e dei materiali di rivestimento.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Montagnola, all'interno del Municipio VIII. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Fontanellato, via Badia di Cava e via Fonte Buono. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 49 di via Fontanellato, è di tipo intensivo e si sviluppa in altezza con 9 piani fuori terra, collegati verticalmente da diversi corpi scala ed altrettanti ascensori a servizio degli appartamenti. Presenta una struttura in cemento armato con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tintecciato in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. Il basamento del fabbricato è occupato prevalentemente da attività commerciali che apportano al quartiere una forte densità di servizi primari e secondari. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al quinto piano del fabbricato, denominato interno 9 e si compone di: - cucina; - soggiorno; - corridoio; - 2 bagni; - 3 camere; - 2 balconi; - cantina al piano S1; per una superficie interna netta di mq 90,5 con un'altezza di mt 2,80, a cui si aggiungono 17,3 mq di balconi e 2,90 mq di cantina. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/03/2023 - vedi allegati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA BADIA DI CAVA n.101, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Superficie	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 845, Part. 1070, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. L'ambiente di cui si compone, con riguardo alla struttura muraria, alle finiture ed alla saracinesca di ingresso non presentano segni di degrado.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile si trova all'interno di un'autorimessa interamente interrata, situata nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Montagnola, all'interno del Municipio VIII. Si sviluppa in un lotto compreso tra		



	<p>via Badia di Cava e via Vedana e via di Grotta Perfetta. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 101 di via Badia di Cava e, come scritto, è costituito da un unico piano interrato, raggiungibile da rampa carrabile, all'interno del quale sono disposti in linea numerosi box con saracinesca, tra cui quello oggetto di pignoramento. La costruzione presenta una struttura in cemento armato, con murature perimetrali e tramezzature rifinite ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione. Al di sopra della suddetta costruzione è presente il parco Falcone e Borsellino. Il box oggetto di pignoramento si compone di un unico vano, chiuso da saracinesca elettrica, con una superficie interna netta di mq 13,6 e un'altezza media di mt 2,40. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/03/2023 - vedi allegati.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

