
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1123/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 2	29
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	39
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali.....	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali	52
Stima / Formazione lotti.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	55
Riepilogo bando d'asta.....	58
Lotto 1	58

Lotto 2	59
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1123/2022 del R.G.E.....	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 385.000,00	60
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.200.000,00	61

INCARICO

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, in data 16/02/2023 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2023 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 Ferdinando Fuga 1/b, scala A, interno 23, piano 8
- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Cassio n.48/a - 48/b - 50, piano T - S1

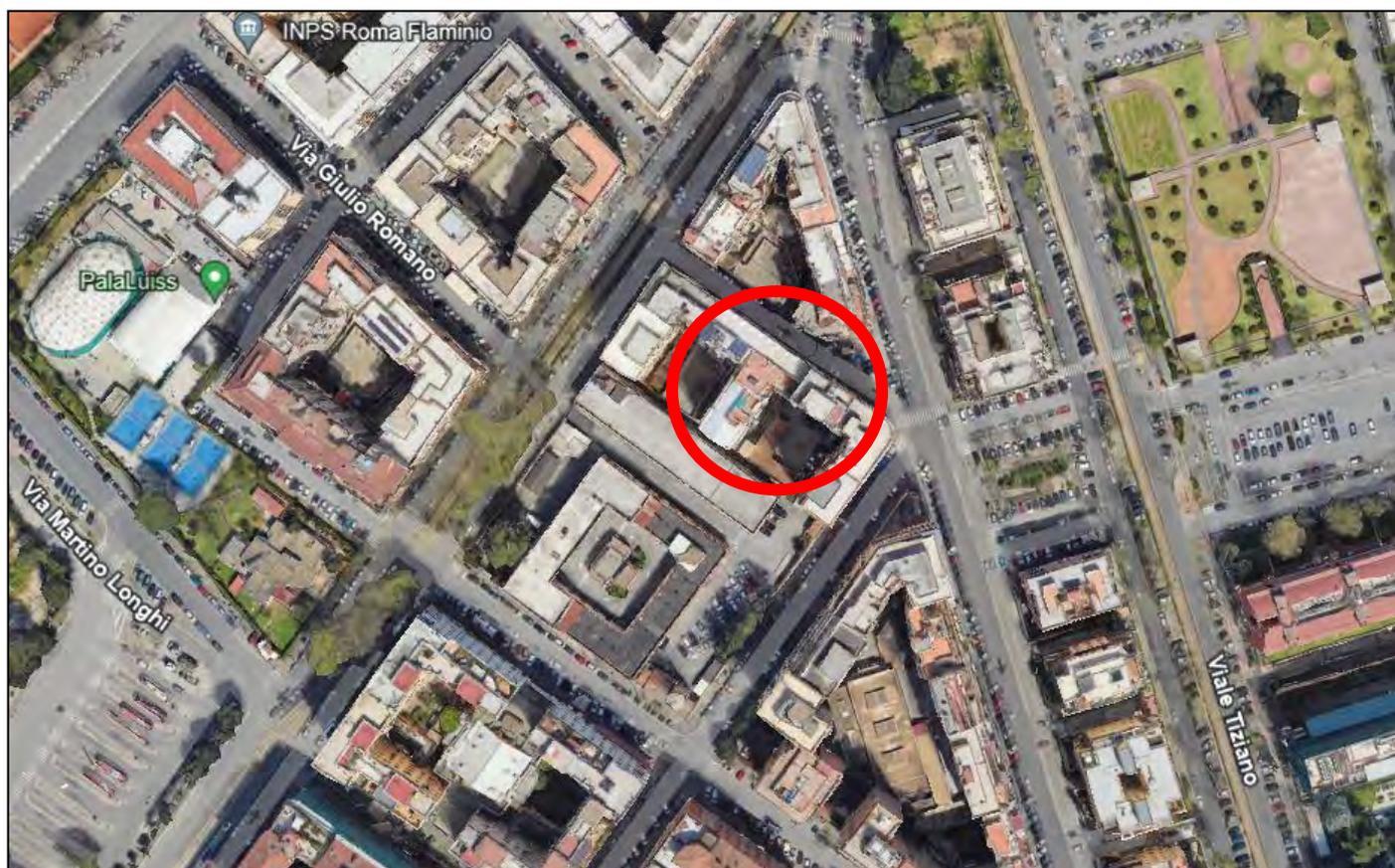
LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ferdinando Fuga 1/b, scala A, interno 23, piano 8

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è l'appartamento di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, quartiere Flaminio a ridosso dei quartieri Parioli e Pinciano; più precisamente in Via Ferdinando Fuga 1/b, scala A, interno 23, piano ottavo.



Esternamente il fabbricato, in parte rivestito in cortina, è composto di nove piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario notaio Elisa Puglielli, la Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di proprietaria esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** compagna del conduttore come meglio specificato nel verbale di accesso. Si tratta di un appartamento così composto: doppio ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, uno dei quali cieco, una camera, ripostiglio, due balconi e soppalco.

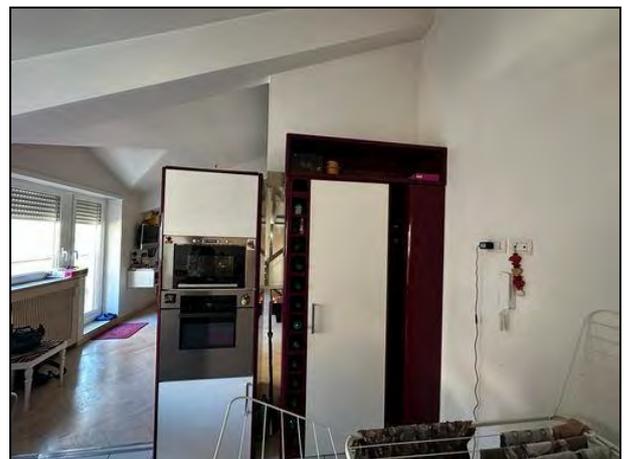
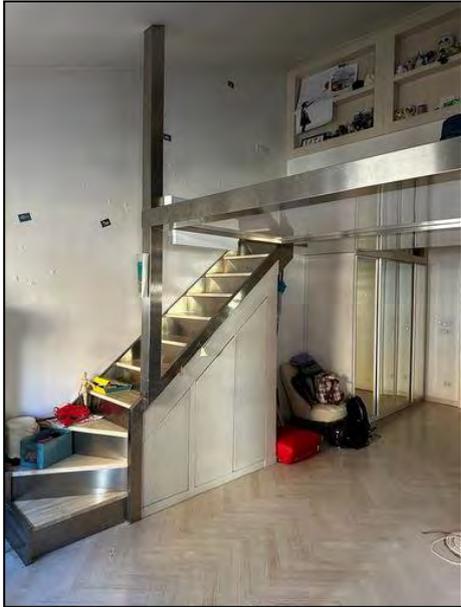
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale in atti, a meno del secondo ingresso realizzato sul pianerottolo e della nicchia in cui è alloggiato il lavandino in balcone (planimetria difformità catastali). A seguito di ricerche presso gli uffici competenti si è accertato che la planimetria in atti non corrisponde all'ultimo titolo assentito che si riferisce al Condo del 1985

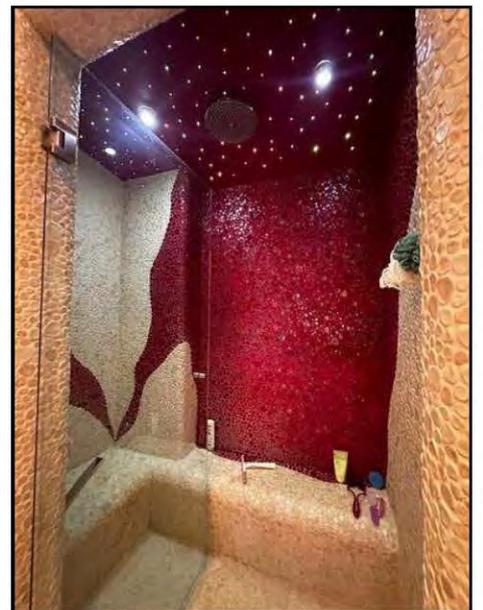
(85/74568/0) a cui è seguita la **concessione edilizia in sanatoria n.1554 del 12.12.1996**. Dunque lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria allegata al condono a seguito di lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni (in allegato planimetria difformità). Il tutto meglio descritto nel capitolo Regolarità Edilizia.



Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in parquet, tranne in cucina e nei bagni in cui è presente grès. In cucina pavimenti e rivestimenti sono in grès mentre i bagni sono caratterizzati da grès con lavorazione mosaico; gli infissi e gli avvolgibili sono in pvc, le porte in legno sono laccate con finitura lucida. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla stessa caldaia.

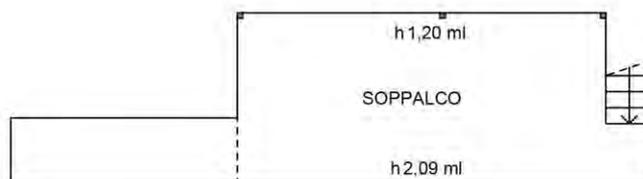
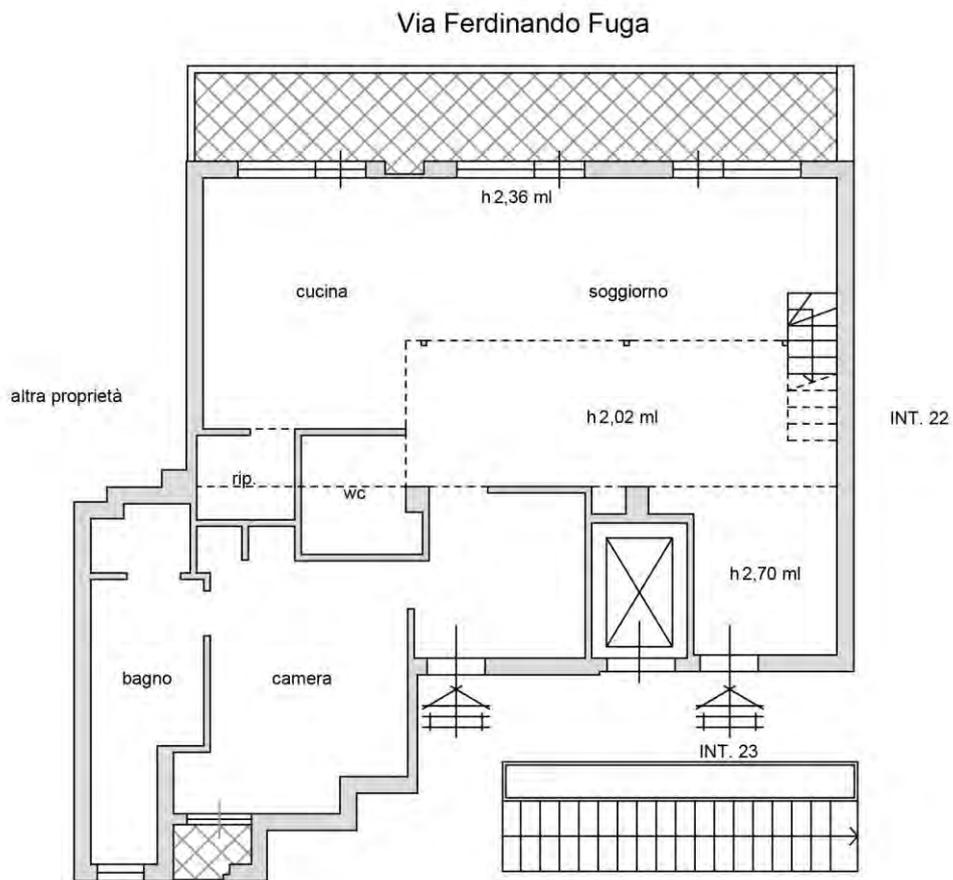






PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

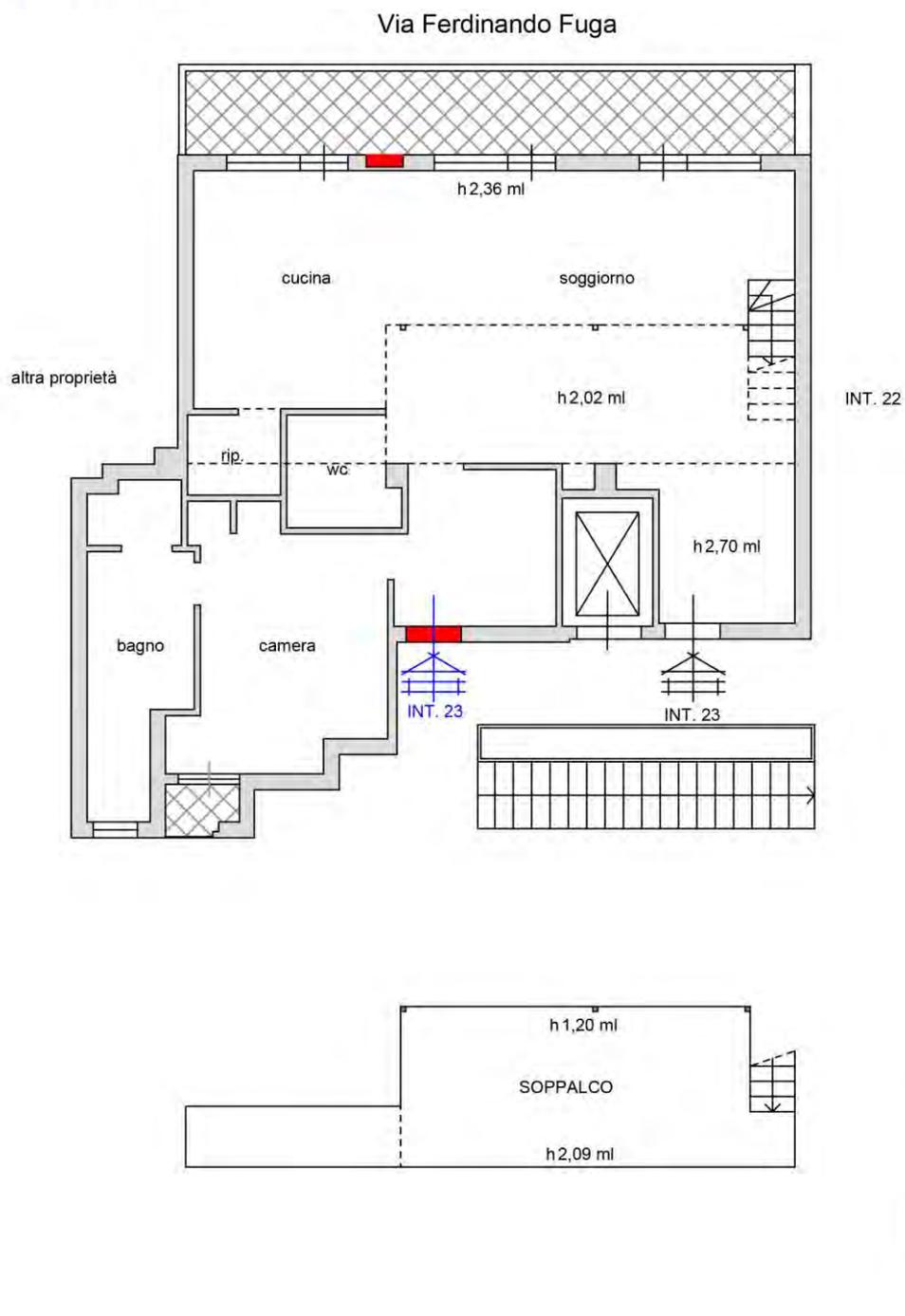
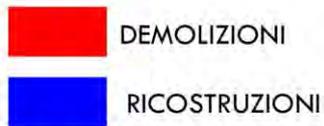
Via Ferdinando Fuga, 1/B - Piano 8 - Int. 23
APPARTAMENTO



PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Ferdinando Fuga, 1/B - Piano 8 - Int. 23

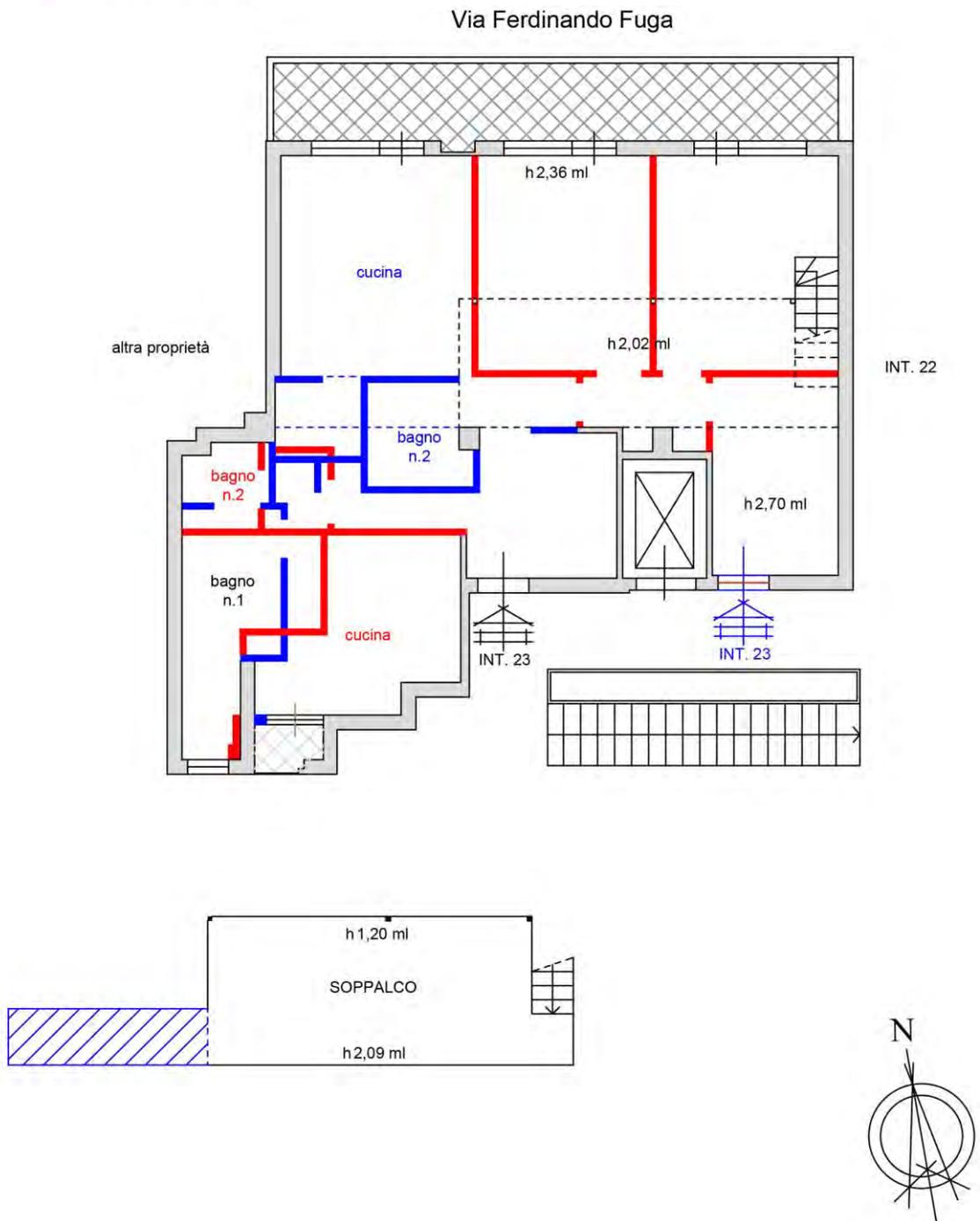
APPARTAMENTO



PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Ferdinando Fuga, 1/B - Piano 8 - Int. 23
APPARTAMENTO

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento interno 23 della scala A confina gli interni 22 e 24, vano scala condominiale, distacco su Via Ferdinando Fuga, cortile interno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,60 mq	97,50 mq	1	97,50 mq	2,70 m	8
Balconi	15,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq		8
Soppalco	19,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	media 1,64 m	8
Totale superficie convenzionale:				105,30 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				105,30 mq		

Note

Abitazione h max 3,81 h min. 2,36
soppalco h media 1,64 (max 2,09 min. 1,20)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 24/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 20,45 Piano 8
Dal 24/11/1980 al 13/04/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 20,45 Piano 8
Dal 13/04/1981 al 21/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 20,45 Piano 8
Dal 21/10/1981 al 21/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 20,45 Piano 8
Dal 21/10/1981 al 21/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 20,45 Piano 8
Dal 21/10/1981 al 21/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 20,45 Piano 8
Dal 21/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 20,45 Piano 8
Dal 01/01/1992 al 14/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 12.640,28 Piano 8
Dal 14/12/2001 al 14/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 12.640,28 Piano 8
Dal 14/12/2001 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 55 vani Rendita € 12.640,28 Piano 8
Dal 27/03/2003 al 03/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 24, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.149,12 Piano 8
Dal 03/03/2009 al 24/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 518, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.149,12 Piano 8
Dal 24/08/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 518, Zc. 3 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.264,03 Piano 8
Dal 09/11/2015 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 528, Part. 11, Sub. 518, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 1.264,03 Piano 8

Si precisa che nell'atto di pignoramento (trascritto il 18.11.2022 al n.105997 di formalità) l'immobile è indicato al foglio 528, p.la 11, subalterno 24; tale subalterno è stato soppresso in data 03.03.2009 (variazione RM0287774 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni) generando il subalterno 518.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	528	11	518	3	A2	2	5,5 vani	117 mq	1264,03 €	8	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti del 03/03/2009 è sostanzialmente conforme allo stato attuale a meno del secondo ingresso realizzato sul pianerottolo e della nicchia in cui è alloggiato il lavandino in balcone. Anche sulla visura storica catastale si evidenzia la soppressione dell'originario sub.24 in favore del sub.518 avvenuta proprio il 03/03/2009 (variazione RM0287774 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni). Tale circostanza ha fatto presupporre l'esistenza di una DIA/CILA; così lo scrivente ha richiesto accesso agli atti amministrativi al II Municipio, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (prot. CB 125431 rep.n. 13117 del 17/10/2023) a cui sono seguiti solleciti scritti e telefonici, ma nonostante i termini ampliamenti scaduti della L.241/90, non ha avuto risposta.

Per ulteriore approfondimento si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0287774 del 03/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Ferdinando Fuga

civ. 1/B

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 528
Particella: 11
Subalterno: 518

Compilata da:
Carosi Fabio

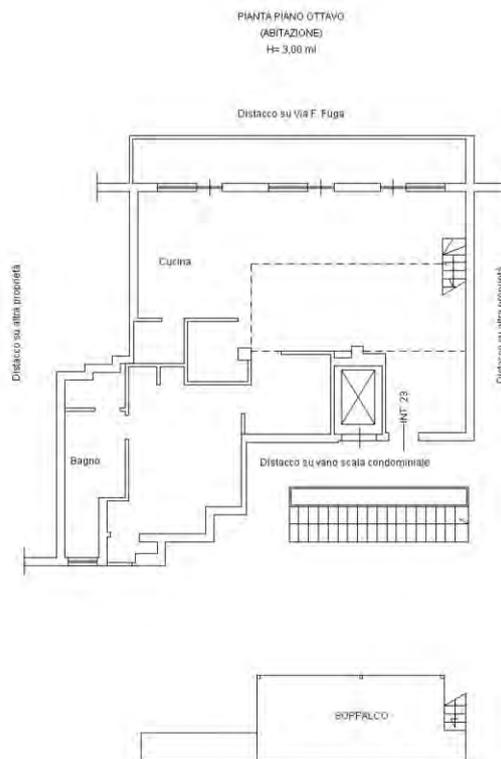
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti

N. 707

Scheda n. 1

Scala 1: 200



Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2023 - n. T137956 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

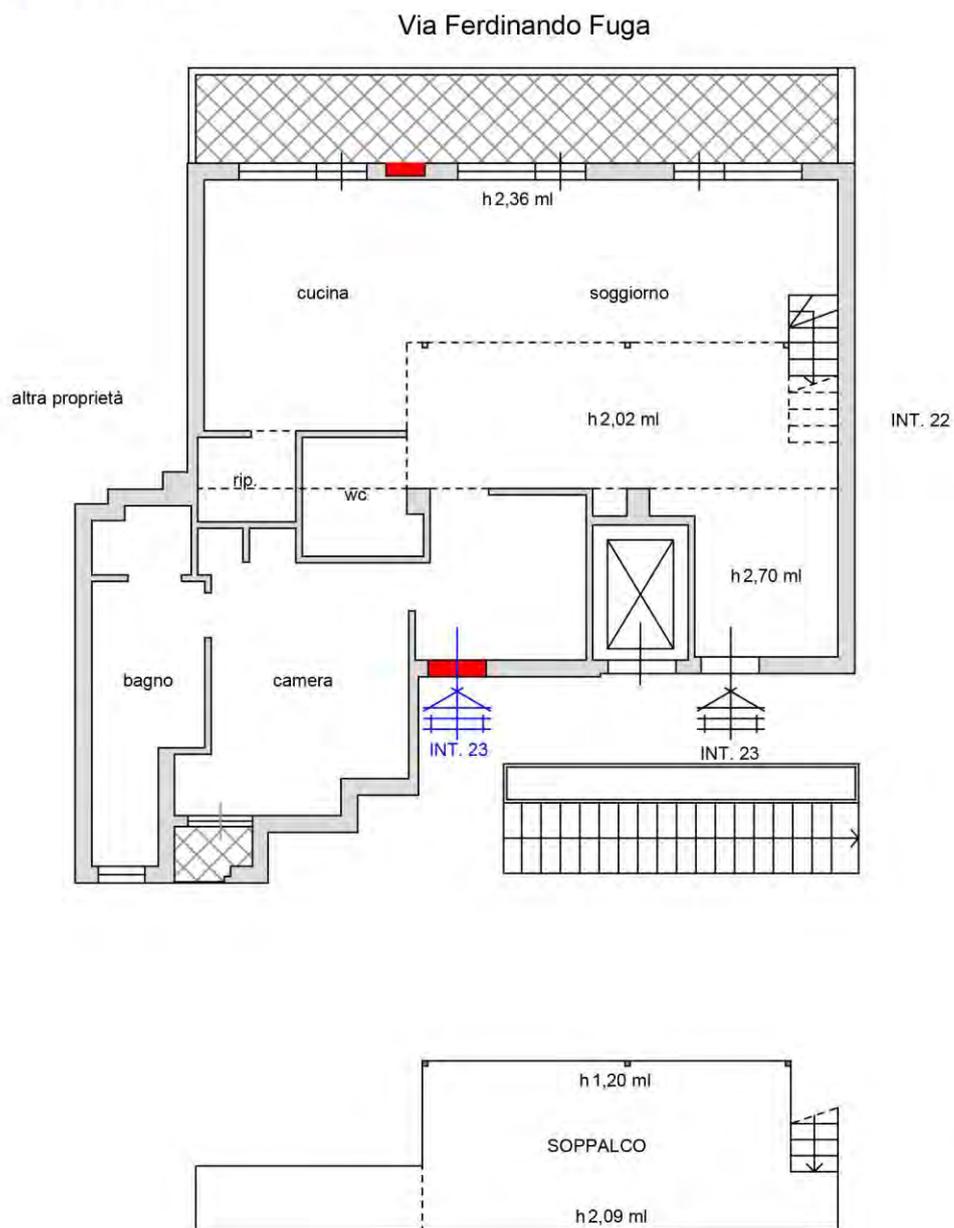
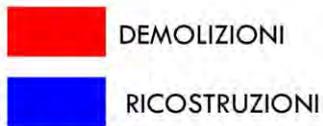
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 528 - Particella 11 - Subalterno 518 >
VIA FERDINANDO FUGA n. 1/B Scala A Interno 23 Piano 8

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Ferdinando Fuga, 1/B - Piano 8 - Int. 23

APPARTAMENTO



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta discreto. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

Altezza interna: h max 3,81 h min. 2,36 - soppalco h media 1,64 (max 2,09 min. 1,20)

Strutture verticali: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: intonaco, rivestimenti in ceramica.

Infissi: in alluminio.

Impianto termico: riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/04/2022
- Scadenza contratto: 04/04/2025

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** con contratto di locazione **opponibile** alla presente procedura esecutiva. Il contratto, debitamente registrato il 11/04/2022 al n.006079-serie 3T, è stato stipulato per tre anni dal 05/04/2022 al 04/04/2025, rinnovabile per altri due. Importo annuale del canone di locazione è pari a € 18.600,00 da corrispondere in rate mensili di € 1.550,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.550,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1980 al 14/12/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio G. Alcaro	24/11/1980	2160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR. II. Roma 1	21/11/1980	79483	59954	
Dal 14/12/2001 al 12/10/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pacifico Spagnoletto	14/12/2001	14307	3279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	17/12/2001	112482	71123	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2007
Reg. gen. 118402 - Reg. part. 30358
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.520.000,00

Trascrizioni

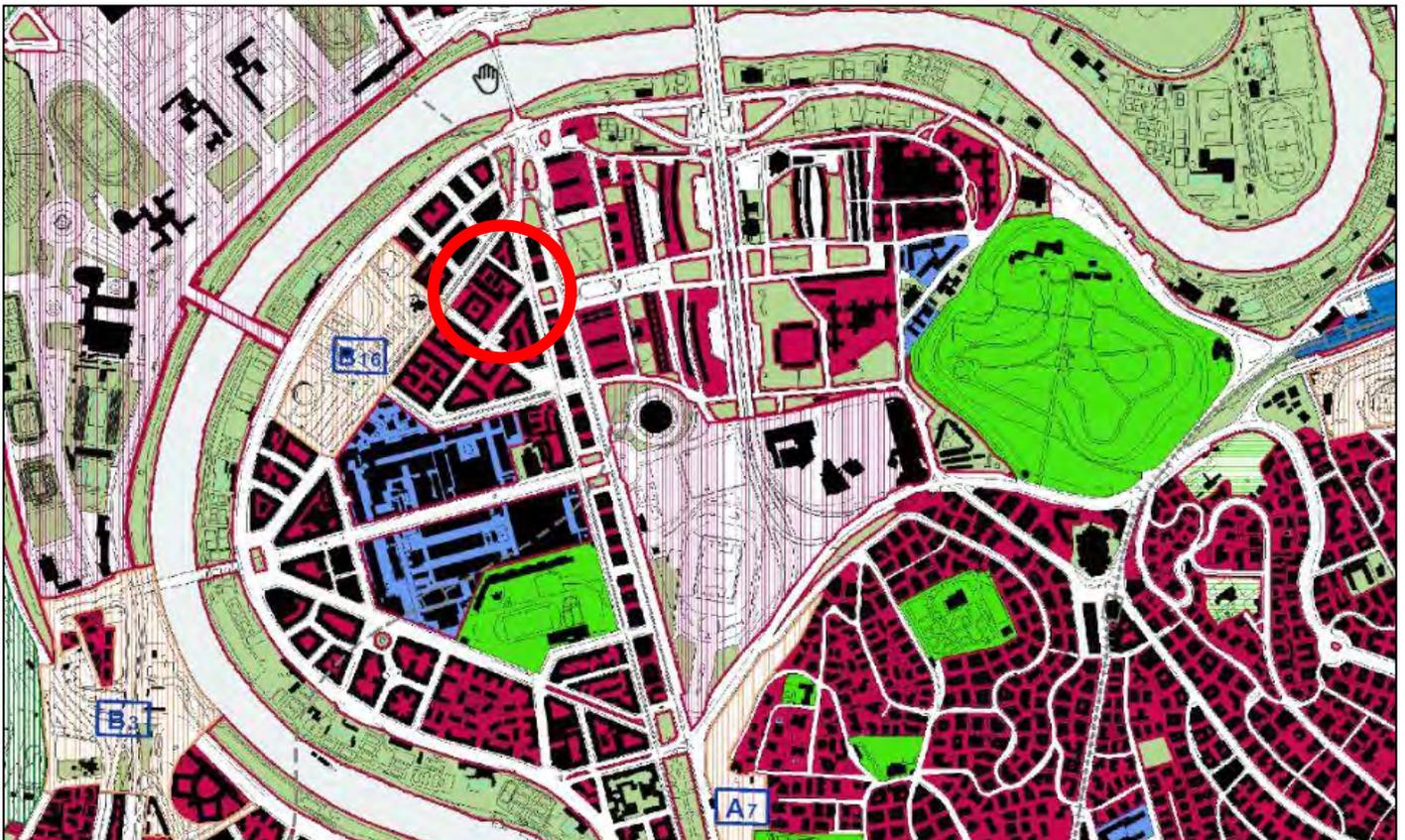
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 18/11/2022
Reg. gen. 149817 - Reg. part. 105997
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note

Si precisa che nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato al foglio 528, p.lla 11, subalterno 24; tale subalterno è stato soppresso in data 03.03.2009 (variazione RM0287774 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni) generando il subalterno 518.

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6.



Art. 31. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6).

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.
3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali é realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier;
 - b) per gli interventi di categoria RE2 e AMP1, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate all'interno di un progetto unitario esteso agli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I: eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

- P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI
Paesaggio degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato costruito con diversi progetti e licenze edilizie da **** Omissis **** e succeduti agli eredi **** Omissis ****:

- progetto n.17045/54 (licenza edilizia n.2978 del 11.12.1954);
- progetto n.3487/57 (licenza edilizia n.707 del 01.03.1957);
- progetto n.19824/59 (licenza edilizia n.2303 del 09.09.1959);
- progetto n.6270/59
- progetto n.52603/59 (licenza edilizia n.72 del 18.02.1960);
- progetto n.19739/60 (licenza edilizia n.1303/60 del 21.07.1960).

A seguito della domanda prot.2365 del 1961 è stato rilasciato il **certificato di abitabilità n°746 del 21/06/1961** che si allega in copia insieme a tutto il fascicolo progettuale.

A seguito di ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto è stata presentata dal Sig. **** Omissis **** la **domanda di condono 85/74568/0** per la realizzazione del soppalco e diversa distribuzione degli spazi interni. A tale domanda è seguita **concessione edilizia in sanatoria n.1554 del 12.12.1996** (si allega copia della concessione e del relativo fascicolo documentale).

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il II Municipio, Direzione Tecnica - Edilizia Privata (accesso agli atti amministrativi prot. CB 125431 del 17/10/2023) circa il reperimento di documentazione relativa all'immobile in oggetto, ma il municipio più volte sollecitato non ha risposto.

Dunque, non avendo reperito alcun titolo edilizio che attesti la diversa distribuzione degli spazi interni, ci si è confrontati con l'ultimo titolo assentito rappresentato dal Condono 85/74568/0 e dalla relativa **planimetria catastale allegata (n.39607/86)**.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato all'ultima autorizzazione assentita che si riferisce alla planimetria allegata al condono 85/74568/0.

Sono stati eseguiti lavori che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni evidenziati nella planimetria difformità:

- demolizione e ricostruzione tramezzi;
- spostamento della cucina;
- realizzazione di un secondo ingresso laddove c'era un infisso;
- spostamento del bagno n.2;
- maggiori dimensioni e forma differente del bagno n.1.

Inoltre è stata rilevata una superficie maggiore del soppalco (condonato per 16,50 mq - realmente 20,45 mq).

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte, lo scrivente ha richiesto accesso agli atti al municipio II (Prot. CB 125431 del 17/10/2023 si allega copia), quest'ultimo ha risposto che non risulta possibile il reperimento dei fascicoli del Servizio Edilizia Privata anteriori all'anno 2000 (Prot. CB 93907 del 29/10/2023 si allega copia). Pertanto, in via prudenziale lo scrivente, ritiene necessario sanare gli illeciti attraverso la presentazione sul portale web del Comune di Roma (SUET) di una SCIA per interventi già realizzati.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (D.O.C.F.A.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

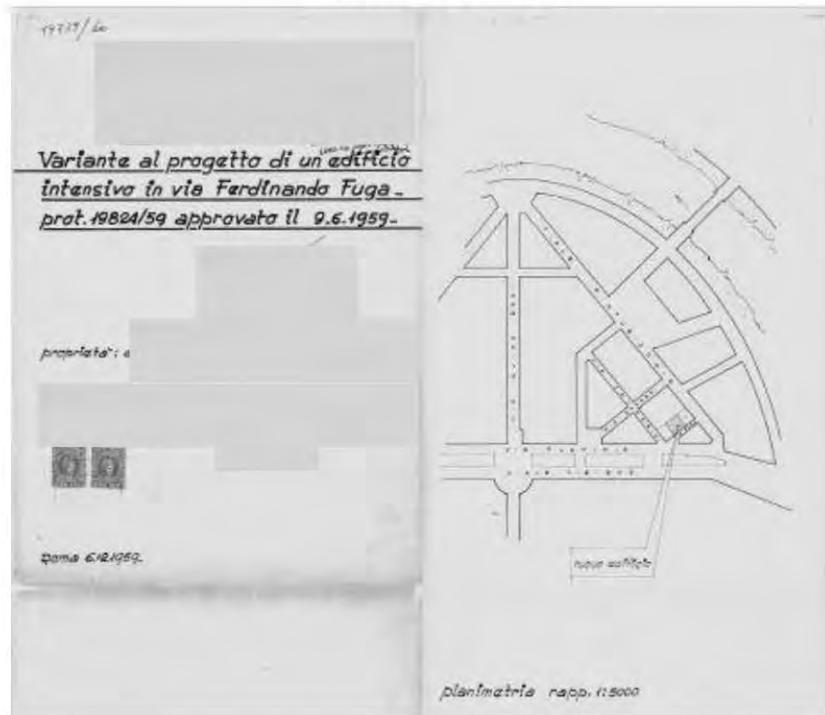
STRALCIO DEL PROGETTO PROT. 19824/59



STRALCIO DEL

PROGETTO

PROT. 19739/6



PLANIMETRIA ALLEGATA AL CONDONO (1985)

MODULARIO
F. - vig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

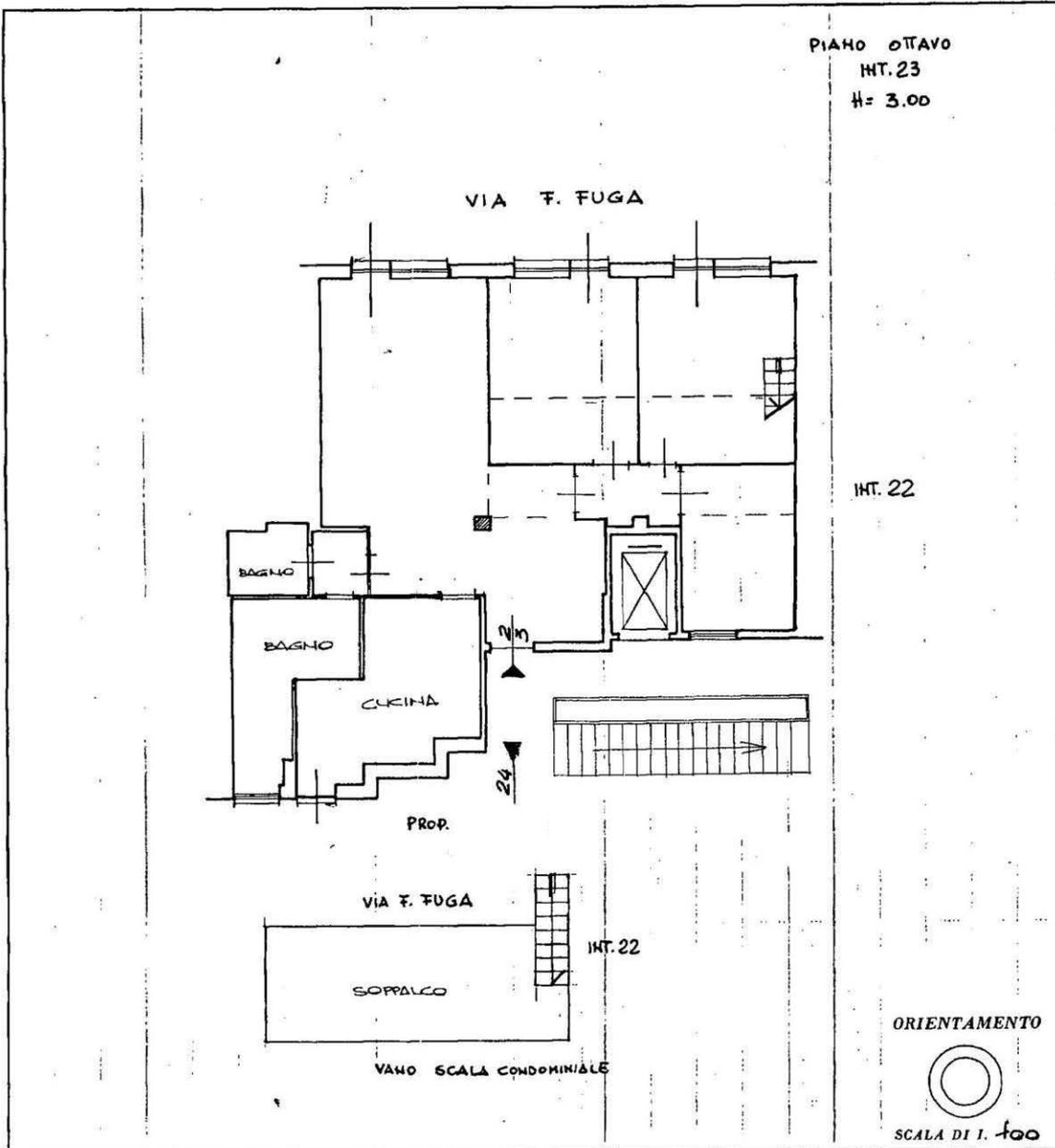
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 652)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via FERDINANDO FUGA N° 1/B

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

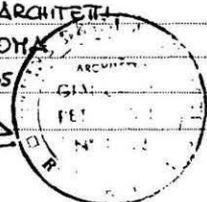
DATA
PROT. N°

Compilata dal ARCHITETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
PETRANGELI GIACCARLO

Iscritto all'Albo de ARCHITETTI
della Provincia di ROMA

DATA 20-12-1985

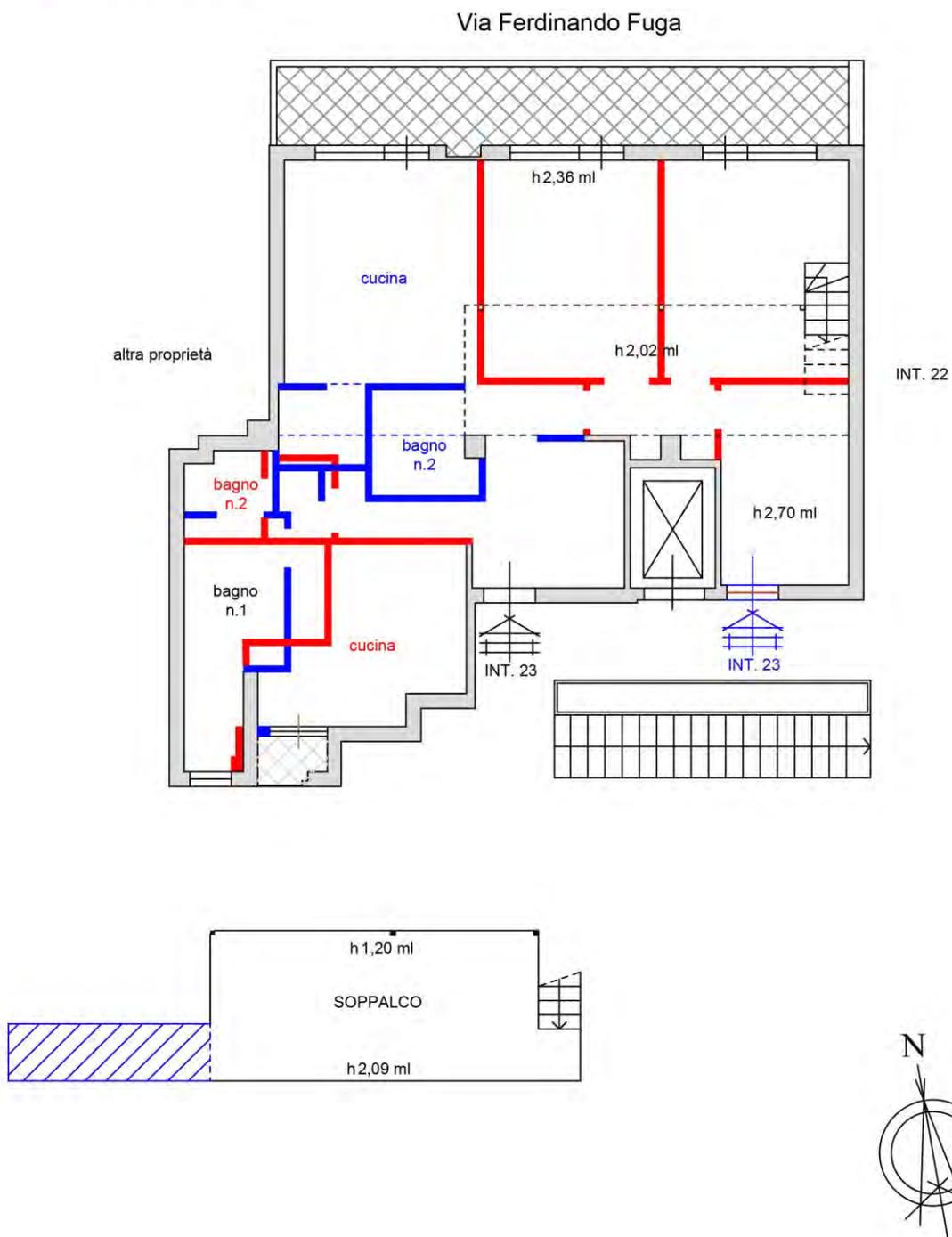
Firma: [Signature]



1413 - OFFICINA C.A. ROMA

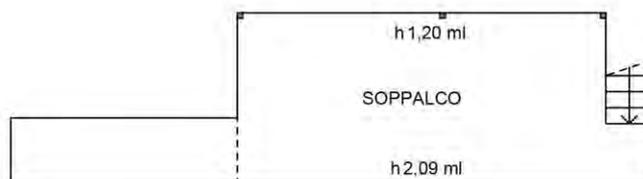
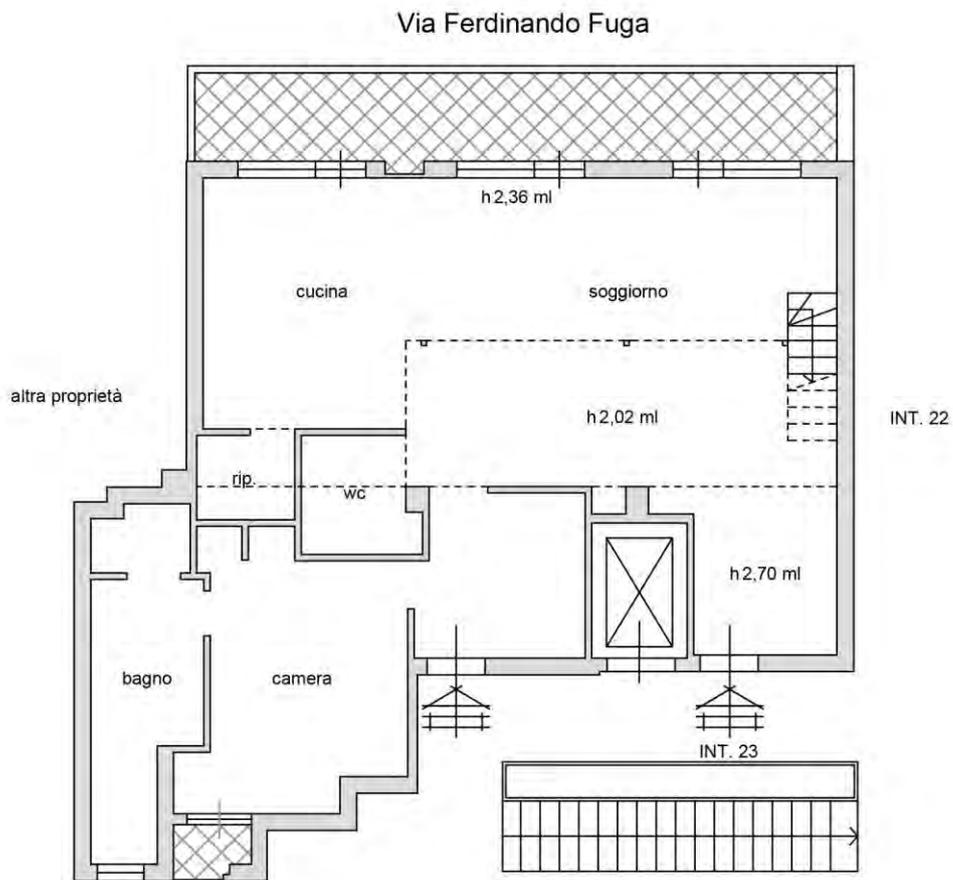
PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Ferdinando Fuga, 1/B - Piano 8 - Int. 23
APPARTAMENTO



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Ferdinando Fuga, 1/B - Piano 8 - Int. 23
APPARTAMENTO



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministrazione del condominio si è rilevata la presenza di debiti condominiali.

Le rate condominiali sono bimestrali anticipate, quelle del riscaldamento sono 6 con cadenza mensile dal mese di Ottobre al mese di Marzo dell'anno successivo.

Gli oneri insoluti al 26.10.2023 corrispondono a € 2.282,41 come da prospetto redatto dall'amministratore del Condominio che si allega in copia.

Si precisa che con assemblea del 07.11.2023 il condominio ha deliberato il rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo dell'interno oggetto della presente procedura esecutiva. Qualora arrivasse l'autorizzazione del custode giudiziario all'avvio dei lavori ai € 2.282,41 si aggiungerebbero altri 2.400,00€ di debito per un totale di € 4.682,41.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Cassio n.48/a - 48/b - 50, piano T - S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un complesso sportivo ubicato nel Comune di Roma, Via Lucio Cassio n.48/a - 48/b - 50, zona Tomba di Nerone, area a nord della capitale all'interno del grande raccordo anulare.



Il complesso sportivo è articolato su due piani (piano terra e piano seminterrato) con circostante area scoperta pertinenziale in parte adibita a parcheggio.

La proprietà su Via Lucio Cassio è delimitata da una recinzione in materiale metallico intervallata da cancelli pedonali più uno carrabile posto al centro. La perimetrazione laterale è caratterizzata da muretti bassi.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 17.07.2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario notaio Elisa Puglielli, la Sig.ra **** Omissis **** in qualità di amministratore della **** Omissis ****.

Il complesso sportivo è così costituito:

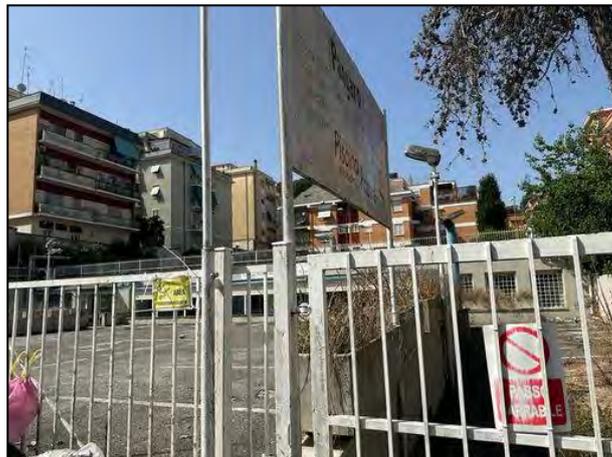
Al piano terra: atrio, reception, tre locali ad uso ufficio, due bagni, due palestre, due spogliatoi con bagno e docce, spogliatoi per istruttori, due corpi scala che conducono al piano inferiore e area esterna in parte adibita a parcheggio.

Al piano interrato: una palestra, due spogliatoi con bagni e docce, tre ripostigli, una piscina regolamentare 25,00 ml x 12,50 ml con profondità variabile (da 1,30 ml a 3,60 ml), una piscina più piccola, due locali tecnici

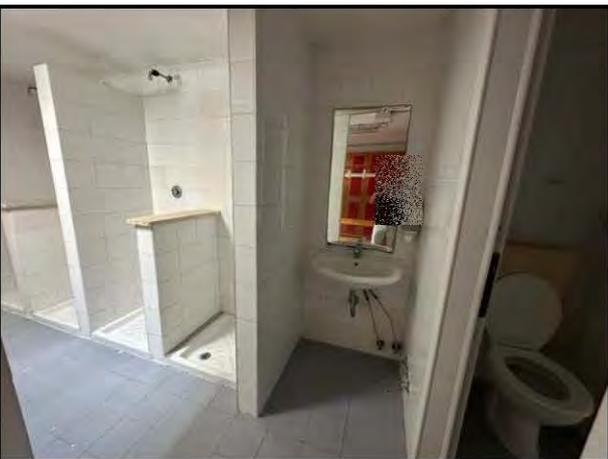
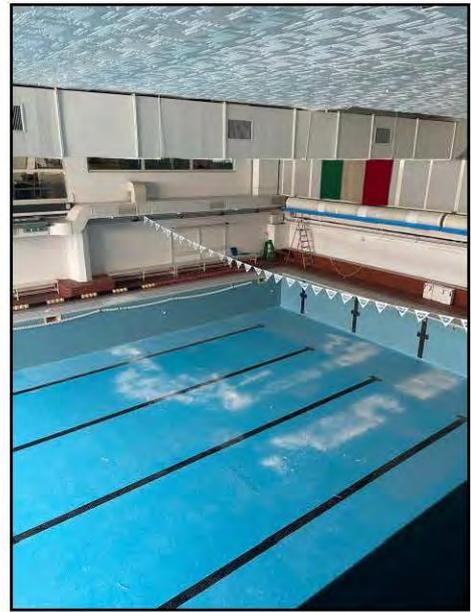
(centrale termica e impianto di depurazione).

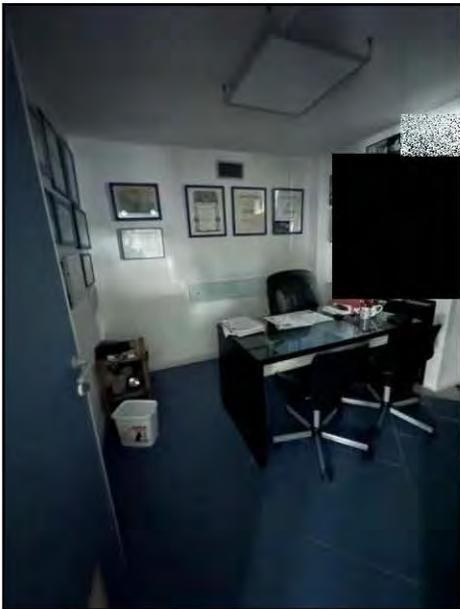
La piscina grande è provvista di pedana per tuffi in quanto l'altezza tra soffitto e piano vasca è di 5,00 ml.

Lo stato di manutenzione del complesso sportivo è discreto, ad esclusione di alcune aree in cui sono presenti distacchi dell'intonaco dal solaio in più punti dovuti infiltrazioni di acqua piovana proveniente probabilmente dalle aree di copertura.







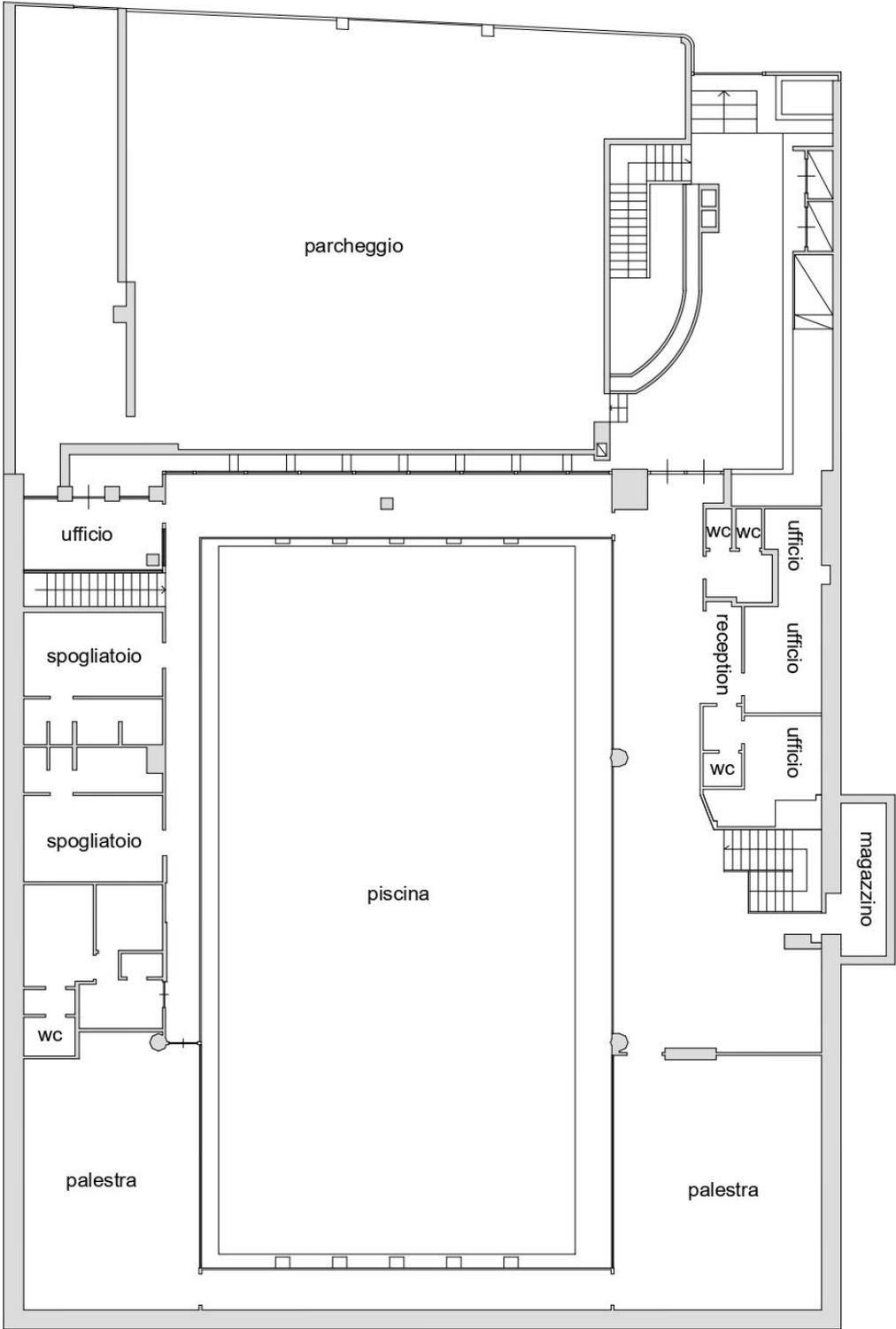






PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Lucio Cassio n.50 - 48a - 48b
COMPLESSO SPORTIVO
piano terra



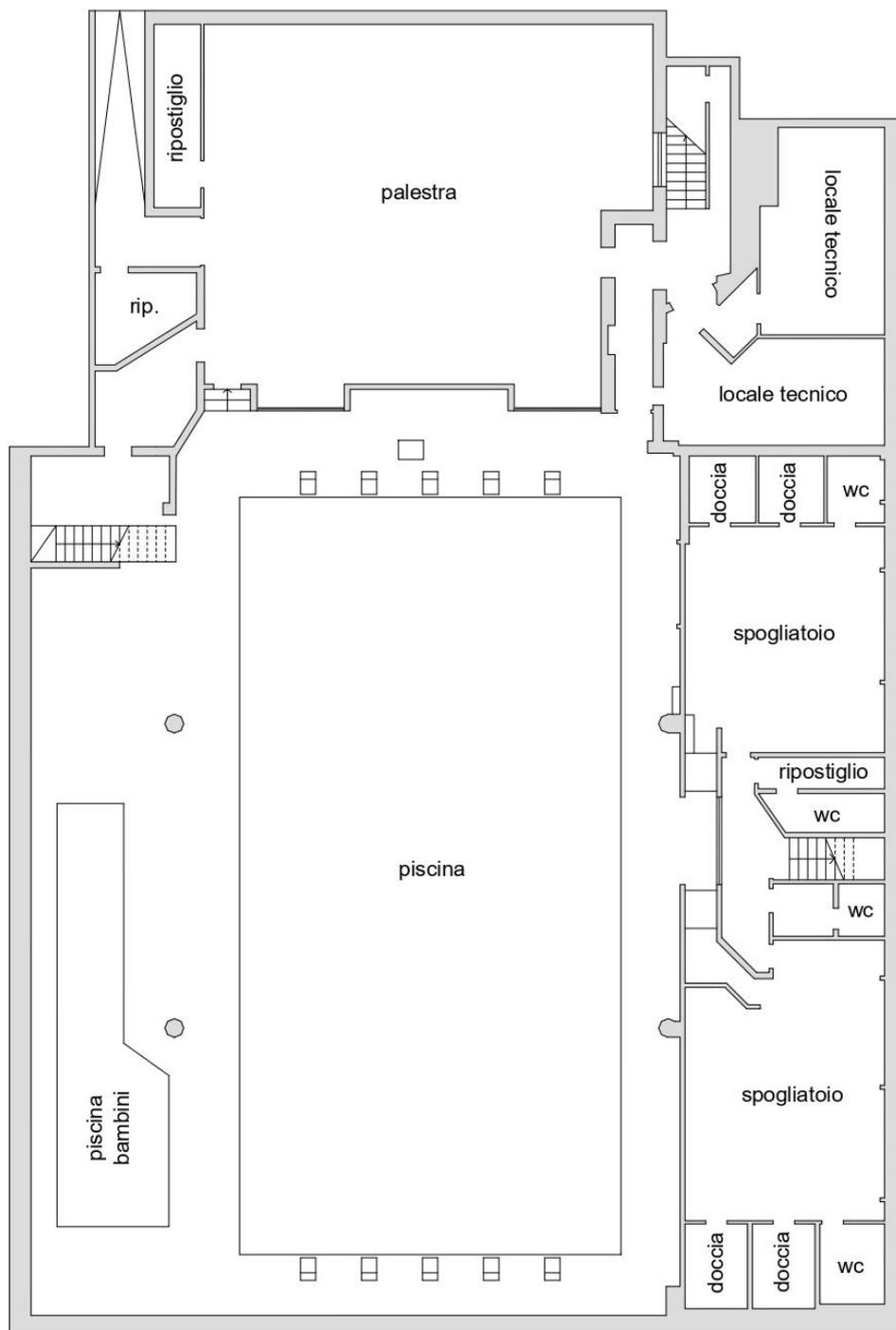
Fuori Scala

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Lucio Cassio n.50 - 48a - 48b

COMPLESSO SPORTIVO

piano s1



Fuori Scala

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il complesso sportivo confina con Via Lucio Cassio, altra proprietà su tre lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Centro sportivo	434,00 mq	893,00 mq	1	893,00 mq	2,50 m	PT
Area esterna	145,50 mq	145,50 mq	0,10	14,55 mq		T
Parcheggio	261,00 mq	261,00 mq	0,10	26,10 mq		T
Centro sportivo	1078,00 mq	1222,00 mq	1	1.222,00 mq	2,50 m - 5,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2.155,65 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				2.155,65 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1971 al 19/12/1972	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2689, Zc. 5 Piano T-S1 Graffato 2342
Dal 19/12/1972 al 28/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2689, Zc. 5 Piano T-S1 Graffato 2342
Dal 28/12/1987 al 06/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2689, Zc. 5 Piano T-S1 Graffato 2342
Dal 06/12/1991 al 03/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2689, Zc. 5 Piano T-S1 Graffato 2342

Dal 03/12/1996 al 08/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2342, Zc. 5 Categoria D6 Rendita € 10.639,01 Piano T-S1 Graffato 2689
Dal 08/11/1999 al 30/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2342, Zc. 5 Categoria D6 Rendita € 17.332,29 Piano T-S1 Graffato 2342
Dal 30/12/1999 al 27/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2689, Zc. 5 Categoria D6 Rendita € 17.332,29 Piano T-S1 Graffato 2342
Dal 27/10/2000 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2342, Zc. 5 Categoria D6 Rendita € 23.870,64 Piano T-S1 Graffato 2689
Dal 03/07/2006 al 22/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2342, Zc. 5 Categoria D6 Rendita € 23.870,64 Piano T-S1 Graffato 2689
Dal 22/06/2007 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2342 Categoria D6 Rendita € 23.870,64 Piano T-S1 Graffato 2689
Dal 18/10/2007 al 06/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2342 Categoria D6 Rendita € 23.870,64 Piano T-S1 Graffato 2689
Dal 06/11/2008 al 15/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2342, Zc. 5 Categoria D6 Rendita € 23.938,00 Piano T-S1 Graffato 2689
Dal 15/05/2009 al 02/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 2342, Zc. 5 Categoria D6 Rendita € 23.938,00 Piano T-S1 Graffato 2689

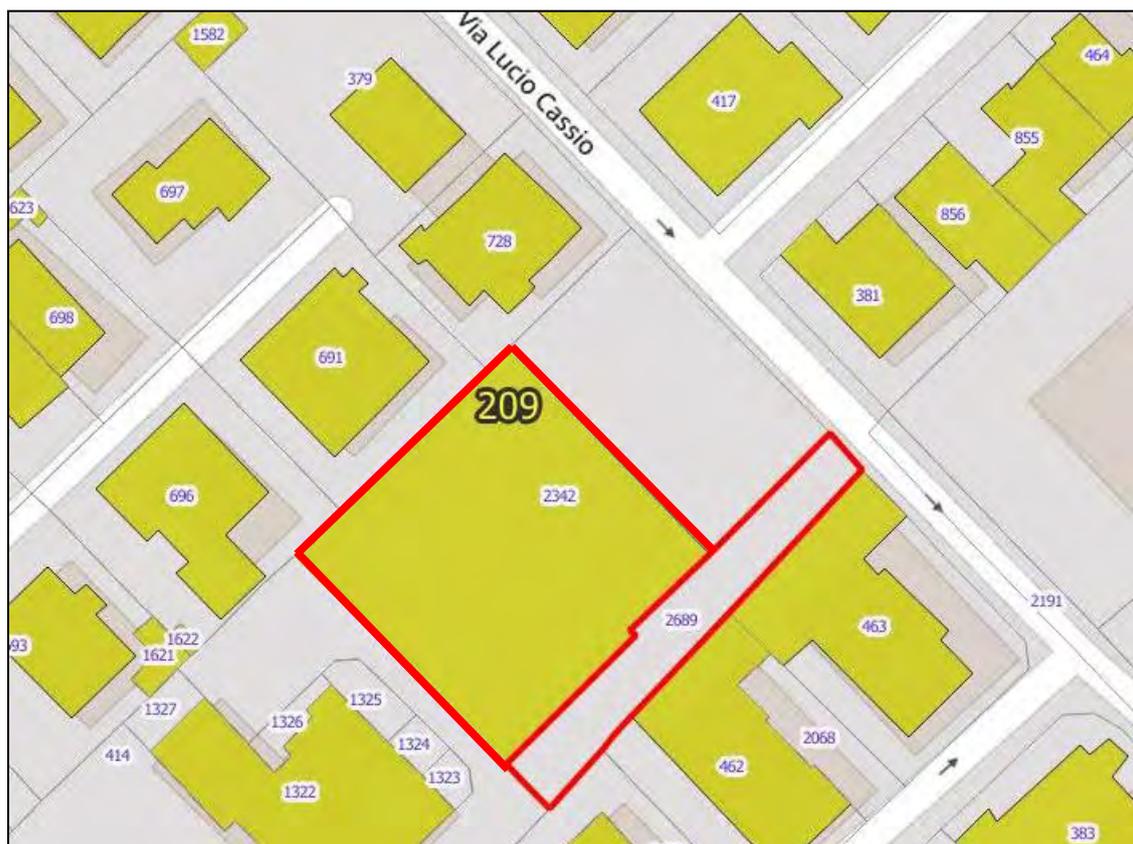
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	209	2342		5	D6				23938 €	T-S1	2689	

Note

Si precisa che la particella 2342 del foglio 209 si riferisce al complesso sportivo, mentre la particella graffata 2689 si riferisce alla stradina (ente urbano) chiusa da cancello in materiale metallico rappresentato nella foto posto lateralmente al compendio immobiliare.



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti atti d'obbligo vincolati al rilascio del titolo autorizzativo indicato nel quesito "Regolarità edilizia":

1. Atto d'obbligo a rogito notaio Marco Panvini Rosati del 13/04/1973 rep. 95444 mediante il quale la **** Omissis **** e **** Omissis **** si impegnano a:
 - mettere a disposizione del Comune di Roma tutti gli impianti di cui al progetto approvato pronti all'uso con il personale ivi addetto compresa l'area destinata a parcheggio per due mattine di ogni settimana dalle ore 8:30 alle ore 13:30 esclusi il sabato e la domenica;
 - consentire che il Comune usufruisca della suddetta concessione a sua discrezione a favore delle esigenze della Circostrizione competente per il territorio rispetto alla zona ove è sito l'impianto per la popolazione scolastica delle scuole della zona medesima.

L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando le società la **** Omissis **** e **** Omissis **** all'impegno che con il predetto atto ha assunto verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del predetto atto rivalendosi delle spese incontrate con le società la **** Omissis **** e **** Omissis **** e loro aventi causa.

2. Atto d'obbligo a rogito notaio Leonello Anderlini del 16/04/1987 rep. 6233 mediante il quale la società **** Omissis **** si impegna a:
 - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso della costruzione così come risulta riportato dalla planimetria conforme a quella del progetto, che trovasi allegata all'unito atto in trascrizione sotto la lettera A;
 - a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato al servizio dell'edificio la superficie di mq. 302,71 assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione così come risulta dalla planimetria come sopra allegata, nella quale la superficie destinata a parcheggio è contornata di colore rosso;
 - a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 così come risulta dalla citata planimetria nella quale le superfici destinate a giardino sono contornate in colore verde.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1999 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Perillo	30/12/1999	1785	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	31/12/1999	105014	64669
Dal 03/07/2006 al 22/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Ferrara	03/07/2006	323748	4580
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	18/07/2006	95063	56256
Dal 22/06/2007 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pacifico Spagnoletto	22/06/2007	21028	6783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	27/06/2007	118401	44127
Dal 18/10/2007 al 18/11/2022	**** Omissis ****	Verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pacifico Spagnoletto	18/10/2007	21341	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	18/10/2007	19535	1

Note

Si rappresenta che le società **** Omissis **** e la **** Omissis **** hanno il medesimo codice fiscale/P.IVA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 01/06/2009
Reg. gen. 70901 - Reg. part. 20481
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 18/11/2022
Reg. gen. 149817 - Reg. part. 105997
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.



Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.
2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.
4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.
5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.
6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.
7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*)
(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.
8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)
(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.
9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)
(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo

venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.
11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:
 - a. aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
 - b. aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
 - c. aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.
12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.
13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.
14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.
15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:
 - a. nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
 - b. nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
 - c. i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:
- variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
 - trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
 - estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
 - esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.
18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

In particolare si tratta del Programma Integrato n.2 - 2a "Tomba di Nerone" municipio XX

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato costruito con progetto prot. 3489 del 02/02/1972, licenza costruzione n. 617 del 16/07/1973 e progetto prot. 58777 del 14/10/1985 licenza in variante n. 819/C del 01/08/1987.

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso:

- il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU (istanza di accesso agli atti amministrativi prot. QI/159375 del 20/09/2023) che non hanno portato al reperimento del fascicolo progettuale n. 58777/1985 richiesto (**si allega attestazione di irreperibilità** prot. QI 178902).
- il XV municipio Direzione Tecnica - Edilizia Privata (istanza di accesso agli atti amministrativi rep.13962 prot. CU/2023/116331 del 06/11/2023) che non ha portato al reperimento della Licenza di Costruzione n. 617 del 16/07/1973 e successiva variante n. 819/C del 01/08/1987 (si allega risposta negativa del municipio prot. CU 123487 del 23/11/2023).
- L'Ufficio Condono Edilizio di Roma per cui non risultano essere presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

Si rappresenta che la **possibilità di utilizzare le risultanze catastali per legittimare lo stato di conformità** di un immobile è stata di recente sancita dal nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis del Testo Unico, introdotto dal D.L. 16 luglio 2020 n. 76 convertito con L. 11 settembre 2020 n. 120, che non ha fatto altro che consolidare la prassi già in vigore, ovvero quella di usare le risultanze tecniche (non necessariamente catastali) come dimostrazione di legittimità solo in due specifici contesti ben circostanziati dalla norma i quali sono:

- immobile edificato in un periodo in cui non vi era obbligo di dotarsi di licenza;
- immobile edificato in forza di un titolo di cui esistono i riferimenti documentali, ma del quale non è più reperibile una copia.**

Dunque ormai è sancito anche nella legge **che le risultanze catastali hanno valore probante solo in determinati, specifici contesti** e, soprattutto, è chiarito che tale evenienza non può in nessun caso sostituire, in termini di validità, un titolo edilizio esistente e reperibile, che fornisce indicazioni per la legittimità edilizia.

Pertanto ai fini della verifica della preesistenza lo scrivente terrà conto della planimetria catastale d'impianto che è l'unico documento ufficiale a cui è possibile fare riferimento. A tal fine sono state reperite tutte le planimetrie catastali da cui risulta quanto segue:

- nella **planimetria d'impianto** del 1996 (data di presentazione 03/12/1996) la sagoma dell'immobile corrisponde all'attualità nonché agli estremi dell'atto di compravendita del 28/12/1987 rep. 49237 notaio Paolo Soccorsi Aliforni, volturata 02/12/1996 presenti nello storico catastale. Le uniche differenze riguardano la diversa distribuzione interna. Si precisa che le planimetrie catastali, di impianto o meno, non assumono valore sostitutivo di autorizzazione o titolo edilizio abilitativo; la loro presenza serve piuttosto a **dimostrare la legittimazione urbanistica dell'immobile (o Stato Legittimo)** alla data del loro deposito al Catasto, con funzione complementare ai titoli edilizi mancanti (perchè esonerati dall'obbligo di titolo oppure insussistenti qualora smarriti);
- nella planimetria del 1999 (data di presentazione 08/11/1999) la sagoma dell'immobile corrisponde all'attualità nonché agli estremi dell'atto di compravendita rep.1785 notaio Luigi Perillo del 30/12/1999 presenti nello storico catastale. Le uniche differenze riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni.

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1996

Data presentazione: 03/12/1996 - Data: 02/03/2023 - n. T144617 - Richiedente: NFNPT72C17F839Z

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. ing. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
300

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 621)

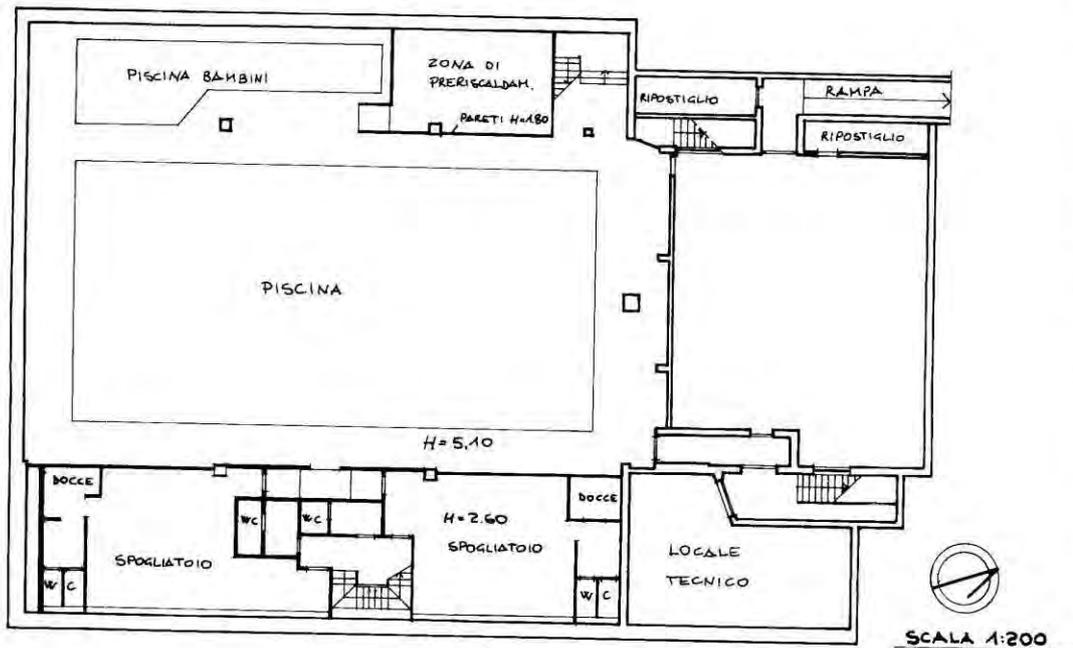
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via LUCIO CASSIO 48-50

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANTA INTERRATO

H=3,85



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	
	03 DIC 1996 P 00022

Compilata dal **ING. FRANCO SPADAFORA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iserito all'Albo degli **INGEGNERI**
 della Provincia di **COSENZA**
 DATA **26.11.96**
 Firma: *Franco Spadafora*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2023 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 209 - Particella 2342 - Subalterno > - Uti graffiata VIA LUCIO CASSIO n. 50-48A-48B Piano T-S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/12/1996 - Data: 02/03/2023 - n. T144617 - Richiedente: NFNPT72C17F839Z
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

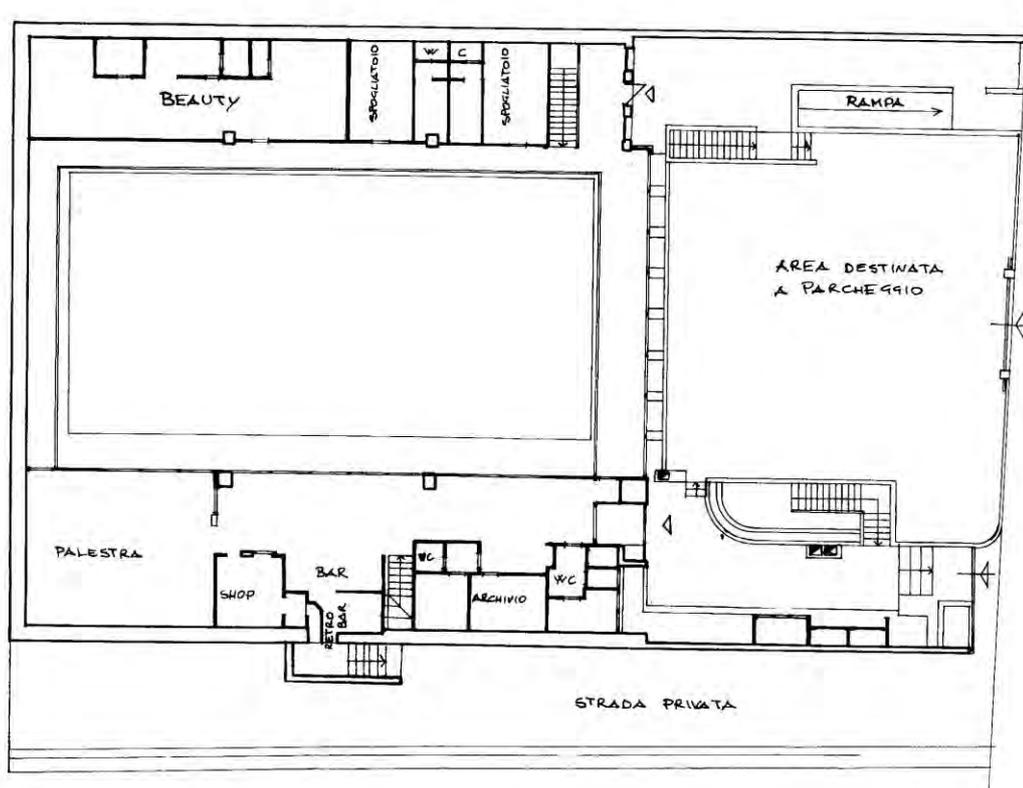
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1996

Data presentazione: 03/12/1996 - Data: 02/03/2023 - n. T144617 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

* Scala originale non disponibile. *

PIANTA PIANO TERRA

H=2.50



VIA LUCIO CASSIO
↑
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2023 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 209 - Particella 2542 - Sibillerno > - Uti graffiata
VIA LUCIO CASSIO n. 50-48A-48B Piano T-S1

Ultima planimetria in alti

Data presentazione: 03/12/1996 - Data: 02/03/2023 - n. T144617 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1999

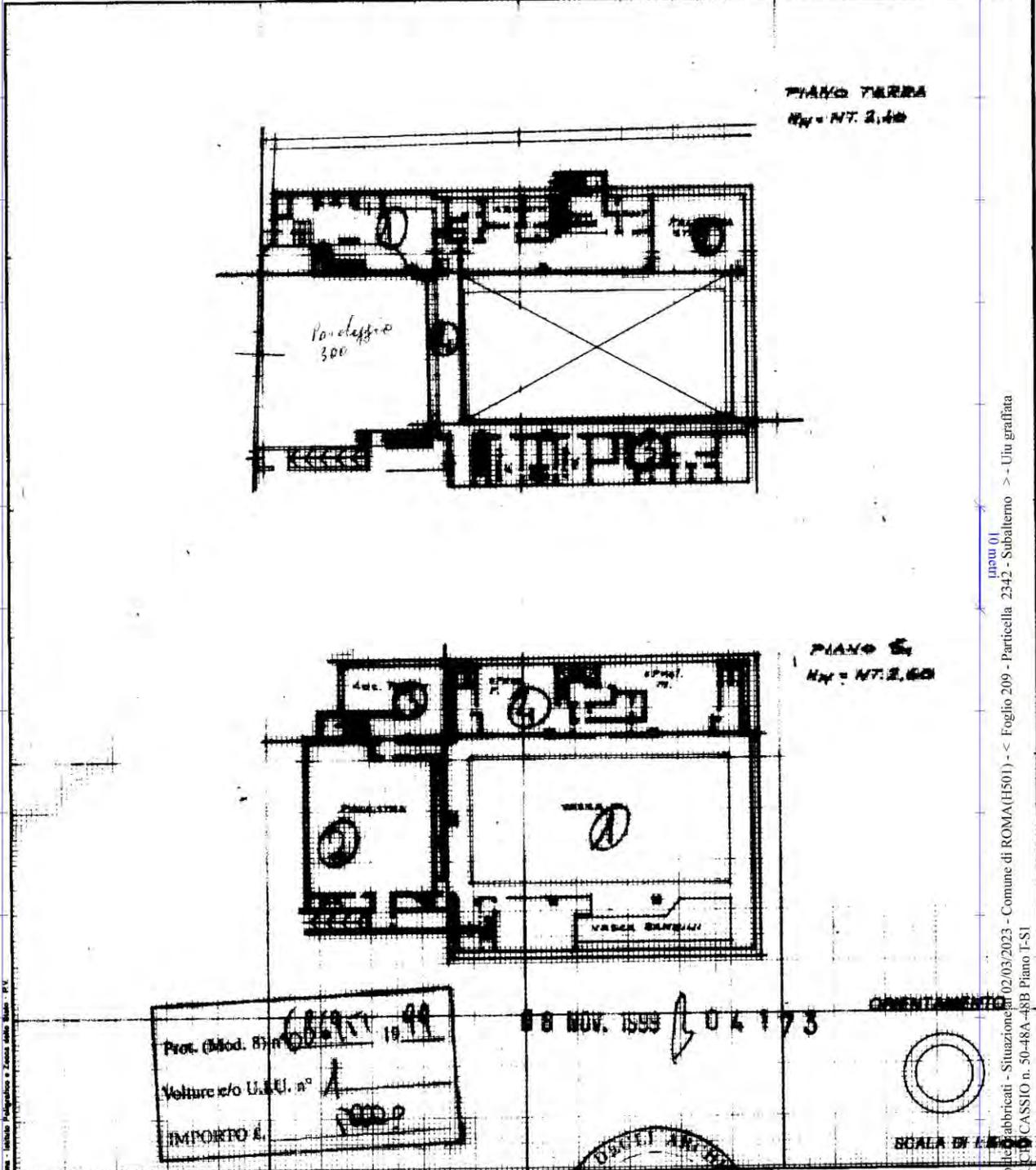
Data presentazione: 08/11/1999 - Data: 02/03/2023 - n. T144616 - Richiedente: NFNPT72C17F839Z

MODULARIO F. rig. rend. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
 LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via LUCIO CASSIO n. 48B civ. 48B/50



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Ultima planimetria in atti

Completata dall' ARCH.
 (Titolo, cognome e nome)
PARDI ENRICO

Descritto all'albo dei ARCHITETTI
 della Provincia di ROMA n. 210829 del 29/11/1999

data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto di fabbricati - Situazione al 02/03/2023 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 209 - Particella 2342 - Subalterno > - Uti graffiata
 VIA LUCIO CASSIO n. 50-48A-48B Piano I-SI

L'eventuale aggiudicatario dell'immobile avrà l'onere di regolarizzare la situazione urbanistico/edilizia pertanto lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% che sarà decurtata dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è ricompreso in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ferdinando Fuga 1/b, scala A, interno 23, piano 8

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 528, Part. 11, Sub. 518, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Borsa Immobiliare di Roma BIR;
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Q1 Flaminio (Municipio: II):
Abitazioni - I Fascia: 4.500,00 €/mq (Borsino Immobiliare di Roma - Quartieri Urbani e Suburbi Zona nord - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/FLAMINIO (VIA G. RENI):
Abitazioni civili: 4.600,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 799.000,00 / 140,00 mq = 5.707,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 790.000,00 / 140,00 mq = 5.642,85 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 669.000,00 / 90,00 mq = 7.433,33 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(5.707,14 \text{ €/mq} + 5.642,85 \text{ €/mq} + 7.433,33 \text{ €/mq}) / 3 = 18.783,32 \text{ €/mq} / 3 = 6.261,10 \text{ €/mq}$ arrotondato a 6.200,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$4.500,00 \text{ €/mq} + 4.600,00 \text{ €/mq} + 6.200,00 \text{ €/mq} / 3 = 15.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 5.100,00 \text{ €/mq}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$105,30 \text{ mq} \times 5.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 537.030,00$ arrotondato a € 537.000,00

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione, che a parere dello scrivente, corrisponde a 0,80. ("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$\text{€ } 537.000,00 \times 0.80 = \text{€ } 429.600,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ferdinando Fuga 1/b, scala A, interno 23, piano 8	105,30 mq	5.100,00 €/mq	€ 537.000,00	100,00%	€ 429.600,00
				Valore di stima:	€ 429.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	3000,00	€
Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per interventi già realizzati) e per il successivo accatastamento, quantificati in € 3.000,00.

$\text{€ } 429.600,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 426.600,00$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$\text{€ } 426.600,00 - 10 \% = \text{€ } 383.940,00$ arrotondato a € 385.000,00.

Valore finale di stima: € 385.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Cassio n.48/a - 48/b - 50, piano T - S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 2342, Zc. 5, Categoria D6, Graffato 2689
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Poiché non sono stati reperiti immobili simili si è ritenuto opportuno usare le valutazioni di capannoni tipici e locali - complessi attività terziarie industriali.

1) Quotazioni immobiliari Roma - borsinoimmobiliare.it

2) Borsa Immobiliare di Roma - BIR;

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso ufficio in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, ZONA CASSIA TOMBA DI NERONE VIA DI GROTTAROSSA - semiperiferia

Capannoni Tipici: 651,00 €/mq;

(borsinoimmobiliare.it di Roma - Zona Cassia - Isola Farnese Via Cerquetta - novembre 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z53 Tomba di Nerone - Cassia (Municipio: XV):

Locali - complessi attività terziarie industriali 900,00 €/mq

(Borsino Immobiliare di Roma - Zone dell'Agro Romano Zona nord - II numero 2022).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 1.180.000,00 / 3.180,00 mq = 371,06 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 2: € 800.000,00 / 1.180,00 mq = 677,96 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 3: € 936.000,00 / 1.274,00 mq = 734,69 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(371,06 \text{ €/mq} + 677,96 \text{ €/mq} + 734,69 \text{ €/mq}) / 3 = 1.783,71 \text{ €/mq} / 3 = 594,57 \text{ €/mq}$ arrotondato a 590,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$651,00 \text{ €/mq} + 900,00 \text{ €/mq} + 590,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.141,00 \text{ €/mq} / 3 = 713,66 \text{ €/mq}$
arrotondato a 710,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 2.155,65 mq x 710,00 €/mq = € 1.530.511,50 arrotondato a € 1.500.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso sportivo Roma (RM) - Via Lucio Cassio n.48/a - 48/b - 50, piano T - S1	2155,65 mq	710,00 €/mq	€ 1.530.511,50	100,00%	€ 1.350.000,00
				Valore di stima:	€ 1.350.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale	10,00	%
Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti	10,00	%

Considerato quanto descritto nel paragrafo "Regolarità Edilizia si applica una decurtazione del 10% per cui si avrà:

€ 1.500.000,00 € - 10% = € 1.350.000,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 1.350.000,00 - 10 % = € 1.215.000,00 arrotondato a € 1.200.000,00.

Valore finale di stima: € 1.200.000,00

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

Roma, li 21/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - lotto 1 e lotto 2
- ✓ Planimetrie catastali - lotto 1 e lotto 2
- ✓ Atto di provenienza - lotto 1 e lotto 2
- ✓ Estratti di mappa - lotto 1 e lotto 2
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi lotto 1 e lotto 2
- ✓ Altri allegati - Planimetria difformità lotto 1 e lotto 2
- ✓ Altri allegati - Rilievo fotografico lotto 1 e lotto 2
- ✓ Altri allegati - Fascicolo progettuale lotto 1
- ✓ Altri allegati - Fascicolo condono lotto 1
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti municipio 2 lotto 1
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti municipio 15 lotto 2
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti Dipartimento Urbanistica lotto 2
- ✓ Altri allegati - Immobili paragonabili lotto 1 e lotto 2
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Planimetrie storiche lotto 1
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione lotto 1
- ✓ Altri allegati - Atti d'obbligo 1973 e 1987 lotto 2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ferdinando Fuga 1/b, scala A, interno 23, piano 8
L'immobile oggetto del pignoramento, è l'appartamento di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, quartiere Flaminio a ridosso dei quartieri Parioli e Pinciano; più precisamente in Via Ferdinando Fuga 1/b, scala A, interno 23, piano ottavo.

Esternamente il fabbricato, in parte rivestito in cortina, è composto di nove piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario notaio Elisa Puglielli, la Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di proprietaria esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** compagna del conduttore. Si tratta di un appartamento così composto: doppio ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, uno dei quali cieco, una camera, ripostiglio, due balconi e soppalco.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale in atti, a meno del secondo ingresso realizzato sul pianerottolo e della nicchia in cui è alloggiato il lavandino in balcone (planimetria difformità catastali). A seguito di ricerche presso gli uffici competenti si è accertato che la planimetria in atti non corrisponde all'ultimo titolo assentito che si riferisce al Condono del 1985 (85/74568/0) a cui è seguita la **concessione edilizia in sanatoria n.1554 del 12.12.1996**. Dunque lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria allegata al condono a seguito di lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni (in allegato planimetria difformità). Il tutto meglio descritto nel capitolo Regolarità Edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in parquet, tranne in cucina e nei bagni in cui è presente grès. In cucina pavimenti e rivestimenti sono in grès mentre i bagni sono caratterizzati da grès con lavorazione mosaico; gli infissi e gli avvolgibili sono in pvc, le porte in legno sono laccate con finitura lucida. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla stessa caldaia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 528, Part. 11, Sub. 518, Zc. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6.

Prezzo base d'asta: € 385.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Cassio n.48/a - 48/b - 50, piano T - S1
L'immobile oggetto di pignoramento è un complesso sportivo ubicato nel Comune di Roma, Via Lucio Cassio n.48/a - 48/b - 50, zona Tomba di Nerone, area a nord della capitale all'interno del grande raccordo anulare. Il complesso sportivo è articolato su due piani (piano terra e piano seminterrato) con circostante area scoperta pertinenziale in parte adibita a parcheggio.

La proprietà su Via Lucio Cassio è delimitata da una recinzione in materiale metallico intervallata da cancelli pedonali e uno carrabile posto al centro. La perimetrazione laterale è caratterizzata da muretti bassi. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 17.07.2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario notaio Elisa Puglielli, la Sig.ra **** Omissis **** in qualità di amministratore della **** Omissis ****.

Il complesso sportivo è costituito:

Al piano terra: atrio, reception, tre locali ad uso ufficio, due bagni, due palestre, due spogliatoi con bagno e docce, spogliatoi per istruttori, due corpi scala che conducono al piano inferiore e area esterna in parte adibita a parcheggio.

Al piano interrato: una palestra, due spogliatoi con bagni e docce, tre ripostigli, una piscina regolamentare 25,00 ml x 12,50 ml con profondità variabile (da 1,30 ml a 3,60 ml), una piscina più piccola, due locali tecnici (centrale termica e impianto di depurazione). La piscina grande è provvista di pedana per tuffi in quanto l'altezza tra soffitto e piano vasca è di 5,00 ml

Lo stato di manutenzione del complesso sportivo è discreto, ad esclusione di alcune aree in cui sono presenti distacchi dell'intonaco dal solaio in più punti dovuti infiltrazioni di acqua piovana proveniente probabilmente dalle aree di copertura.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 2342, Zc. 5, Categoria D6, Graffato 2689
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati - Programma Integrato n.2 - 2a "Tomba di Nerone" municipio XX

Prezzo base d'asta: € 1.200.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1123/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 385.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ferdinando Fuga 1/b, scala A, interno 23, piano 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 528, Part. 11, Sub. 518, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	105,30 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è l'appartamento di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, quartiere Flaminio a ridosso dei quartieri Parioli e Pinciano; più precisamente in Via Ferdinando Fuga 1/b, scala A, interno 23, piano ottavo. Esternamente il fabbricato, in parte rivestito in cortina, è composto di nove piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 11/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario notaio Elisa Puglielli, la Sig.ra **** Omissis ****, in qualità di proprietaria esecutata, la Sig.ra **** Omissis ****compagna del conduttore. Si tratta di un appartamento così composto: doppio ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, uno dei quali cieco, una camera, ripostiglio, due balconi e soppalco. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale in atti, a meno del secondo ingresso realizzato sul pianerottolo e della nicchia in cui è alloggiato il lavandino in balcone (planimetria difformità catastali). A seguito di ricerche presso gli uffici competenti si è accertato che la planimetria in atti non corrisponde all'ultimo titolo assentito che si riferisce al Condono del 1985 (85/74568/0) a cui è seguita la concessione edilizia in sanatoria n.1554 del 12.12.1996. Dunque lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria allegata al condono a seguito di lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni (in allegato planimetria difformità). Il tutto meglio descritto nel capitolo Regolarità Edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in parquet, tranne in cucina e nei bagni in cui è presente grès. In cucina pavimenti e rivestimenti sono in grès mentre i bagni sono caratterizzati da grès con lavorazione mosaico; gli infissi e gli avvolgibili sono in pvc, le porte in legno sono laccate con finitura lucida. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla stessa caldaia.</p>		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200.000,00

Bene N° 2 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lucio Cassio n.48/a - 48/b - 50, piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 209, Part. 2342, Zc. 5, Categoria D6, Graffato 2689	Superficie	2155,65 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è un complesso sportivo ubicato nel Comune di Roma, Via Lucio Cassio n.48/a - 48/b - 50, zona Tomba di Nerone, area a nord della capitale all'interno del grande raccordo anulare. Il complesso sportivo è articolato su due piani (piano terra e piano seminterrato) con circostante area scoperta pertinenziale in parte adibita a parcheggio. La proprietà su Via Lucio Cassio è delimitata da una recinzione in materiale metallico intervallata da cancelli pedonali e uno carrabile posto al centro. La perimetrazione laterale è caratterizzata da muretti bassi. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 17.07.2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario notaio Elisa Puglielli, la Sig.ra **** Omissis **** in qualità di amministratore **** Omissis ****. Al piano terra: atrio, reception, tre locali ad uso ufficio, due bagni, due palestre, due spogliatoi con bagno e docce, spogliatoi per istruttori, due corpi scala che conducono al piano inferiore e area esterna in parte adibita a parcheggio. Al piano interrato: una palestra, due spogliatoi con bagni e docce, tre ripostigli, una piscina regolamentare 25,00 ml x 12,50 ml con profondità variabile (da 1,30 ml a 3,60 ml), una piscina più piccola, due locali tecnici (centrale termica e impianto di depurazione). La piscina grande è provvista di pedana per tuffi in quanto l'altezza tra soffitto e piano vasca è di 5,00 ml. Lo stato di manutenzione del complesso sportivo è discreto, ad esclusione di alcune aree in cui sono presenti distacchi dell'intonaco dal solaio in più punti dovuti infiltrazioni di acqua piovana proveniente probabilmente dalle aree di copertura.</p>		
Stato di occupazione:	Libero nella disponibilità della società esecutata		