

Esecuzione Imm. n°	1204/2016
Parte ricorrente	UNICREDIT SPA
Parte resistente	***** [REDACTED]
Giudice	G.E. DOTT.ssa FEDERICA D'AMBROSIO
CTU Custode	Dott. Arch. Ugo Caminiti Avv. Loredana Nuccetelli

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE BENI PIGNORATI**



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'esecuzione Immobiliare 1204/2016 del R.G.E.

Contro

UNICREDIT SPA

Contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	10
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1204/2016 del R.G.E.....	24
Lotto unico	24



INCARICO

All'udienza del 27/06/2017, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 31 053 967, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. E in data 27/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Negozi** ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 1265, piano T- 1
- **Locale di deposito** ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 1265, piano T
- **Abitazione** ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 1265, piano T
- **Abitazione** ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 1265, piano T- 1
- **Autorimessa** ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 1265, piano T
- **Chiesa** ubicata a Roma (RM) - Via Appia Nuova 1265, piano T

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto di pignoramento sono siti in Roma Via Appia Nuova 1265, Municipio VIII, quartiere Capannelle.

L'intero complesso è racchiuso nella strada statale 7 Via Appia (SS 7) ed è privo di attraversamenti pedonali.

Per accedere agli immobili è necessario servirsi dell'ingresso del ristorante in Via Appia Nuova 1267.

La Zona risulta essere collegata con pochissimi mezzi pubblici, le fermate piu vicine sono circa a 3 km e sono la Stazione ferroviaria Torricola (3,5 km ca) la fermata Capannelle (2,4 km) e varie fermate autobus tutte raggiungibili tramite l'ausilio di un mezzo di trasporto privato.

Dista circa 6 km dall' aeroporto di Ciampino.

La zona risulta essere scarsamente servita di negozi di prima necessità. Nelle vicinanze sono presenti l'Ippodromo di Capannelle, il Palacavicchi, e a circa 6 km troviamo una discreta concentrazione di negozi.

Il fabbricato oggetto della presente relazione è un antico casale composto da un piano terreno, un piano primo con destinazioni d'uso diverse tra cui anche chiesetta.

La costruzione risale ad alcuni secoli fa ma è stata oggetto nel corso del tempo di diverse opere di restauro e ristrutturazione mediante ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di soppalchi.

Per i beni è stata richiesta una relazione storico archeologica poiché il sito si colloca in una zona di interesse archeologico, la costruzione detta anche "Casale di Torre di Mezzavia" con annessa Cappella privata nota con il nome "Cappella della Madonna del Buon Consiglio". Nel cortile sono presenti dei reperti archeologici che sono valutati separatamente.

Le suddette relazioni sono accluse nell'allegato n. 15.

Sono stati interpellati:

- **Uffici del Vicariato di Roma (allegato 16)**
- **Ministero per i beni e Attività Culturali (allegato 14)**



Catastalmente i beni sono così composti:

- **Sub. 501** – Negozio
Piano terra n. 7 locali ad uso negozio, un wc e scale di collegamento con il piano 1;
Piano primo n. 3 locali negozio, un wc e scale di collegamento con il piano T, soppalco con scala a chiocciola.
- **Sub. 502** - Locale di deposito
Piano terra costituito da n. 2 locali comunicanti tra loro.
- **Sub. 503** – Abitazione
Piano terra n. 2 camere e bagno.
- **Sub. 504** – Abitazione
Piano terra n. 1 bagno, disimpegno, un locale, scala di collegamento con il piano 1;
Piano primo n. 3 bagni, n. 1 cucina, scale di collegamento con il piano terra, n. 6 camere, n. 5 disimpegni e terrazzo a livello.
- **Sub. 505** – Autorimessa
Piano terra n. 1 locale.
- **Sub. 1** – Chiesa
Piano terra n. 2 locali.

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Il Sig. ***** , Proprietà`
per 1/2 risulta essere deceduto nel mese ***** .

TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 94427 Registro Generale 139439 Pubblico
ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 107300/28827 del 29/11/2017 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

CONFINI

Catastalmente gli immobili confinano come segue.

Il Sub. 501 confina:

-al piano terra con Sub 1, Sub. 502, Sub. 503, Sub. 504, cortile chiuso, zona pavimentata esterna e al piano primo con Sub. 504. Affaccia su cortile interno, Via Appia Nuova, salvo altri;

Il Sub. 502 confina:

-con Sub 501, Sub. 503, Sub. 504, Sub. 505 e zona pavimentata esterna, salvo altri ;

Il Sub. 503 confina:



-con Sub 501,Sub. 502,zona pavimentata esterna,salvo altri;

Il Sub. 504 confina:

-al piano terra con Sub 501,Sub. 502,zona pavimentata esterna, e al piano primo con Sub. 501. Affaccia su cortile interno, Via Appia Nuova, salvo altri;

Il Sub. 505 confina:

-con Sub 502,zona pavimentata esterna,salvo altri;

Il Sub. 1 confina:

-con Sub 501,zona pavimentata esterna,affaccia su cortile interno, Via Appia Nuova, salvo altri.

Si fa presente che alcuni confini attualmente non sono materializzati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub. 501 - Negozio	392,00 mq	410,00 mq	1,00	410,00 mq	3,00 m	T- 1
Sub. 502 - Locale di deposito	51,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	3,00 m	T
Sub. 503 - Abitazione	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,00 m	T
Sub. 504 - Abitazione	325,00 mq	332,00 mq	1,00	332,00 mq	3,00 m	T- 1
Sub. 505 - Autorimessa	27,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,50 m	T
Sub. 1 - Chiesa	54,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	6,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				929,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				929,00 mq		

Il complesso immobiliare, anche se catastalmente risulta identificato da più unità immobiliari, è vendibile esclusivamente in unico lotto poiché l'estensione e la tipologia del bene suggeriscono univocamente tale scelta.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Situazione relativa al SUB. 501 :

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2005 al 16/06/2005	***** nata a ***** ***** Proprietà per 1/2 ##***** ## nato a ##***** ***** Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 501 Piano T-1
Dal 16/06/2005 al 16/06/2006	***** ***** ***** ***** 1/2 ##***** Proprietà per ***** ## nato a ***** #, Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 392 Rendita € 5.142,26 Piano T-1
Dal 16/06/2006 al 09/11/2015	***** nata a ***** per 1/2***** a *****	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 392 Rendita € 5.142,26 Piano T-1
Dal 09/11/2015	***** per 1/2 ##***** a ***** Proprietà per ** ***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.4, Cons. 392 Superficie catastale 410 Rendita € 5.142,26 Piano T-1

Situazione relativa al SUB. 502:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2005 al 16/06/2005	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 502 Piano T
Dal 16/06/2005 al 16/06/2006	***** 1/2 per	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 51 Rendita € 129,06 Piano T
Dal 16/06/2006 al 09/11/2015	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 51 Rendita € 129,06 Piano T
Dal 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 51



	***** 1/2	Superficie catastale 51 Rendita € 129,06 Piano T
--	--------------	--

Situazione relativa al SUB. 503:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2005 al 16/06/2005	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 503 Piano T
Dal 16/06/2005 al 16/06/2006	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2vani Rendita € 160,10 Piano T
Dal 16/06/2006 al 09/11/2015	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2vani Rendita € 160,10 Piano T
Dal 09/11/2015	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2vani Superficie catastale 36 Rendita € 160,10 Piano T

Situazione relativa al SUB. 504:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2005 al 16/06/2005	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 504 Piano T
Dal 16/06/2005 al 16/06/2006	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 15,5vani Rendita € 1681,07 Piano T
Dal 16/06/2006 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 15,5vani Rendita € 1681,07



	1/2	Piano T
Dal 09/11/2015	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.2, Cons. 15,5vani Superficie catastale 332 Rendita € 1681,07 Piano T

Nella Visura catastale il sub 504 risulta essere al piano terra in realtà è situato al piano terra e piano primo.

Situazione relativa al SUB. 505:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2005 al 16/06/2005	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 505 Piano T
Dal 16/06/2005 al 16/06/2006	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 27 Rendita € 108,77 Piano T
Dal 16/06/2006 al 09/11/2015	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 27 Rendita € 108,77 Piano T
Dal 09/11/2015	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 27 Superficie catastale 27 Rendita € 108,77 Piano T

Situazione relativa ai SUB. 501, SUB. 502, SUB. 503, SUB. 504 e SUB. 505:

*Il Sig. *****
per 1/2 risulta essere deceduto nel mese ****** , Proprieta`

Nella Visura catastale il sub 504 risulta essere al piano terra in realtà è situato al piano terra e piano primo.

Nelle visure storiche degli immobili reperita presso l'Agenzia delle Entrate dalla Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2017 risultano:
Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2005
-VARIAZIONE del 26/10/1987 protocollo n. RM0451711 in atti dal 16/06/2005 FRAZ. FUS. RISTR. CDU. N.116031 -35-PREALLINEAMENTO (n. 116031.1/1987)



Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2005
-VARIAZIONE del 16/06/2005 protocollo n. RM0451711 in atti dal 16/06/2005 ESATTA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 60740.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2006
-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2006 protocollo n. RM0496863 in atti dal 16/06/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66921.1/2006)

Unità immobiliare dal 09/11/2015
-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 982 particella 13 subalterno 2
- foglio 982 particella 13 subalterno 3
- foglio 982 particella 13 subalterno 5

Situazione relativa al SUB. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da Impianto meccanografico al 16/06/2005	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 1 Categoria E7 Piano T
Dal 16/06/2005	***** 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 982, Part. 13, Sub. 1 Categoria E7 Piano T

Nella visura storica dell'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate dalla Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2017 risultano:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
-IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2005
-Variazione del 16/06/2005 protocollo n. RM0451727 in atti dal 16/06/2005 VARIAZIONE PER
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 60742.1/2005)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	982	13	501	6	C1	4	392	410	5142,26	T - 1	
	982	13	502	6	C2	6	51	51	129,06	T	
	982	13	503	6	A4	4	2	36	160,1	T	
	982	13	504	6	A7	2	15,5	332	1681,07	T	
	982	13	505	6	C6	12	27	27	108,77	T	
	982	13	1	6	E7					T	

Corrispondenza catastale

Nella visura storica dell'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate dalla Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/07/2017 relativa al sub 504 risulta esserci un errore di trascrizione che riporta il bene in oggetto al pianoterra mentre in realtà è situato al piano terra e piano primo.

Catastalmente i beni sono così composti:

- *Sub. 501 – Negozio*

Piano terra n. 7 locali ad uso negozio, un wc e scale di collegamento con il piano 1;

Piano primo n. 3 locali negozio, un wc e scale di collegamento con il piano T, soppalco con scala a chiocciola.

- *Sub. 502 - Locale di deposito*

Piano terra costituito da n. 2 locali comunicanti tra loro.

- *Sub. 503 – Abitazione*

Piano terra n. 2 camere e bagno.

- *Sub. 504 – Abitazione*

Piano terra n. 1 bagno, disimpegno, un locale, scala di collegamento con il piano 1;

Piano primo n. 3 bagni, n. 1 cucina, scale di collegamento con il piano terra, n. 6 camere, n. 5 disimpegni e terrazzo a livello.

- *Sub. 505 – Autorimessa*

Piano terra n. 1 locale.

- *Sub. 1 – Chiesa*

Piano terra n. 2 locali.

Tra lo stato dei luoghi, verificato durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, e la planimetria catastale risultano le seguenti difformità eseguite in assenza di comunicazione e/o autorizzazione (allegati n. 6 – n. 6.1 - n. 6.2) :

SUB 501:

È stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione il tutto realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie.

Tramite la chiusura di alcune porte e la realizzazione di un tramezzo di divisione il locale è stato



diviso in tre ambienti distinti, uno dei quali è stato accorpato con il sub 504.

- **Modifiche piano terra sala per feste:**
Con la chiusura di due porte è stata creata una sala per feste con accesso indipendente all'interno della quale sono stati realizzati un bagno ed un ripostiglio.
- **Modifiche piano terra e piano 1° appartamento n. 1:**
È stato realizzato un appartamento indipendente (appartamento n. 1) nel quale al piano terra sono state demolite sia la scala a chiocciola che la scala di collegamento con il piano primo. È stato demolito una porzione del muro allargando l'ingresso. La scala di collegamento è stata ricostruita in prossimità dell'ingresso in legno e metallo. Al piano primo è stato ricostruito parte di solaio dove c'era la scale, sono state realizzate due camere con due bagni privati sui quali è stato realizzato un soppalco non abitabile. Una scala a chiocciola in ferro porta ad un soppalco abitabile. È stata realizzata un ulteriore camera da letto con un ripostiglio e un bagno privato. È stata chiusa e riaperta una porta su un muro portante e una stanza è stata suddivisa creando un corridoio e due ripostigli. Nella stessa stanza è stata chiusa una finestra e ne sono state aperte due.
- **Modifiche piano terra appartamento n. 3:**
I restanti locali del piano terreno (501) sono stato accorpato (sub 504) creando un locale ripostiglio con una scala di collegamento per arrivare alla cucina e alle due camere destinate a soggiorno, un vano scala. È stata realizzata una scala di collegamento dal piano terra al cortile chiuso demolendo un tramezzo.

SUB 504:

Sono stati ricavati due appartamenti comunicanti tra loro e con degli spazi ad uso comune.

L'appartamento n. 3 è stato accorpato con parte del Sub. 501 demolendo un tramezzo e creando un ulteriore scala di collegamento tra cortile chiuso e piano terra.

Il locale bagno e la camera da letto sono stati invertiti tra loro demolendo e ricostruendo i tramezzi di divisione.

Al piano primo nella zona comune tra l'appartamento n. 2 e il n. 3 è stato creato un soppalco con relativa scala di collegamento e finestra con vista sull'acquedotto. Nel salone comune è presente un camino.

SUB 503:

È stato spostato il tramezzo di divisione con il Sub. 502 rimpicciolendo il salone dell'abitazione.

SUB 502:

È stata realizzata una rampa di accesso in cemento. È stato spostato il tramezzo di divisione con il Sub. 503.

ZONA ESTERNA:

È stata realizzata una zona pavimentata esterna.

È stata costruita una tettoia e un locale caldaia in aderenza alla facciata del Sub. 501 (Appartamento n. 1)

Il tutto meglio specificato negli allegati n. 6, n. 6.1 e n. 6.2.



Attualmente la destinazione d'uso dei beni pignorati risulta essere variata come meglio rappresentato nelle tavole degli allegati n. 6.1 e n. 6.2;

Allo stato attuale i mq sono:

Appartamenti n. 1 =	321,00 mq
Appartamenti n. 2 =	121,00 mq
Appartamenti n. 3 =	163,00 mq
Spazio comune tra appartamento n. 2 e n. 3 =	132,00 mq
Abitazione privata =	39,00 mq
Sala per feste=	96,00 mq
Deposito=	96,00 mq
Autorimessa=	34,00 mq
Cortile chiuso= 280 mq x 0,18 =	37,44 mq
Chiesa=	73,00 mq

TOTALE= 1.112,44 mq arrotondato 1.112,50 mq

Manufatti costruiti in aderenza ma su altra proprietà

Tettoia=	45,00 mq
Locale caldaia=	3,50 mq

TOTALE= 48,50 mq

Per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo sarà necessario ripristinare lo stato catastale con relativa destinazione d'uso.

Le planimetrie catastali allegata alla presente rappresentano la situazione antecedente i lavori mentre il rilievo dello stato di fatto vede l'immobile allo stato attuale.

Date le molteplici e complesse attività da intraprendere per il recupero della regolarità edilizia, risulta oggettivamente arduo dare contezza esatta dei costi che dovranno essere sostenuti.

Le autorizzazioni da richiedere dovranno essere vagliate non solo dal Municipio di competenza ma anche dalla Soprintendenza Archeologica di Roma.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei cespiti in oggetto risulta essere discreto.

Si riscontrano tracce di umidità di risalita su tutti i muri, interni ed esterni, dei locali posti al piano terra. L'intonaco esterno dell'intero complesso è deteriorato per circa 1 mt da terra.

Nella chiesa si evidenzia la presenza di una crepa continua come da foto n. 73 e n. 74 dell'allegato n. 2_allegato fotografico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ESTERNE :

Str. Verticali: muratura portante .

Solai: latero cemento, travature in legno per il tetto

Copertura: copertura a tetto a falde con tegole in cotto

Pareti esterne : intonaco tinteggiato di colore chiaro.

Infissi esterni : persiane e grate in ferro

Scale: legno, ferro e muratura.

Nel fabbricato non è presente l' ascensore.

Lo stato conservativo dei cespiti oggetto della perizia risulta essere discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE INTERNE :

Altezze interna utili: 3,00 mt ,6,00 mt. 2,50 mt

Pareti interne: prevalentemente intonacate e tinteggiate con pittura lavabile

Pavimentazione interna: cotto,parquet, marmo e gress porcellanato.

Infissi interni: Porte d'ingresso blindate, porte interne legno tamburate, finestre in legno con vetro camera..

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti al momento del sopralluogo erano tutti funzionanti.

Non sono state fornite le certificazioni di legge degli impianti quindi l'immobile necessita di lavori per la messa a norma degli impianti.

Il riscaldamento è assicurato da n. 3 caldaie a metano autonome.

Le unità destinate ad abitazione sono dotati di un sistema di condizionamento autonomo .

'Viene dichiarato' che l'immobile non è collegato alla rete fognaria comunale e per l'intero complesso sono in uso due fosse biologiche, che periodicamente vengono poi scaricate nel depuratore del ristorante attraverso la collaborazione di ditte specializzate.

È presente una cisterna sotterranea con autoclave per l'acqua.

Si riscontrano tracce di umidità di risalita su tutti i muri, interni ed esterni, dei locali posti al piano terra. L'intonaco esterno dell'intero complesso è deteriorato per circa 1 mt da terra.

Nella chiesa si evidenzia la presenza di una crepa continua come da foto n. 73 e n. 74 dell'allegato n. 2_allegato fotografico.

Tra lo stato dei luoghi, verificato durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, e la planimetria catastale risultano le difformità precedentemente descritte nella sezione "DATI CATASTALI".



STATO DI OCCUPAZIONE

I locali ad uso residenziale risultano essere occupati da *****
 il ***** debitrice, due figli con le rispettive famiglie non esegutati ed il custode/portiere. I
 restanti locali risultano essere liberi.
 Nella chiesa consacrata "Cappella della Madonna del Buon Consiglio" ogni domenica mattina c'è il rito
 della santa messa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Situazione relativa ai SUB. 501, SUB. 502, SUB. 503, SUB. 504 e SUB. 505:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1981 al 26/10/1987	***** per 1/2	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FULVIO SCUCCIMARRA	12/06/1981	21178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE- TERRITORIO ROMA 1°	25/06/1981	47952	36201
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/1987	***** per 1/2	VARIAZIONE - FRAZ. FUS. RISTR. CDU N. 116031 - 35- PREALLINEAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				RM0451711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		116031.1/1987			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Il Sig. ***** , Proprieta`
per 1/2 risulta essere deceduto nel mese di*****

TRASCRIZIONE del*** - Registro Particolare 94427 Registro Generale 139439 Pubblico ufficiale
JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 107300/28827 del 29/11/2017 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Situazione relativa al SUB. 1:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1981	***** per 1/2	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FULVIO SCUCCIMARRA	12/06/1981	21178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE- TERRITORIO ROMA 1°	25/06/1981	47952	36201
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il Sig. *****
Proprieta` per 1/2 risulta essere deceduto nel mese *****

TRASCRIZIONE del*** - Registro Particolare 94427 Registro Generale 139439 Pubblico
ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 107300/28827 del 29/11/2017 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agenzia delle Entrate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 28/06/2005 - Registro Particolare 26110 Registro Generale 84962 Pubblico ufficiale OPERAMOLLA SUSANNA Repertorio 11865 del 27/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 28/06/2005 - Registro Particolare 26111 Registro Generale 84963 Pubblico ufficiale OPERAMOLLA SUSANNA Repertorio 11866 del 27/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31047 del 12/04/2007 (EROGAZIONE A SALDO)

3. TRASCRIZIONE del 27/07/2016 - Registro Particolare 60923 Registro Generale 88481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 31086 del 26/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del * - Registro Particolare 94427 Registro Generale 139439 Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio 107300/28827 del 29/11/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono che l'immobile ricade nella: Città consolidata - Verde privato (Allegato n. 4)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo II - Sistema insediativo - Capo3° - Città Consolidata -
Art. 44 Norme generali ; Art. 49 Verde privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da indagini effettuate risultano domande di condono e Concessioni in sanatoria rilasciate dal Comune di Roma.

- il 14 mag. 1983 con protocollo 33317 del 1982 è stata rilasciata concessione n. 1184/c
- il 22/02/2000 con protocollo 46385 del 1986 è stata rilasciata concessione n. 218786
- il 22/02/2000 con protocollo 46385 del 1986 è stata rilasciata concessione n. 218782
- il 21/03/2000 con protocollo 46385 del 1986 è stata rilasciata concessione n. 223339
- il 22/02/2000 con protocollo 46385 del 1986 è stata rilasciata concessione n. 218783

Come meglio specificato nell'allegato 11_Concessioni in sanatoria e richieste di condono.

Il 14 mag. 1983 con protocollo 33317 è stata rilasciata concessione n. 1184/c del 1982.

È presente un progetto approvato nel 1981 dalla Soprintendenza ai monumenti del Lazio ed un progetto n. 23716/81 con parere favorevole del 19 mag. 1982 come da allegato n. 9_ progetti



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato possibile redigere il certificato energetico dell'immobile / APE poichè non è stata fornita la documentazione necessaria. Il sottoscritto Esperto Estimatore resta pertanto a disposizione per redigerlo in prossimità dell'asta o all'aggiudicazione dell'immobile.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **LOTTO UNICO** - Ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 1265, piano T- 1

I cespiti oggetto di pignoramento sono siti in Roma Via Appia Nuova 1265, Municipio VIII, quartiere Capannelle. L'intero complesso è racchiuso nella strada statale 7 Via Appia (SS 7) ed è privo di attraversamenti pedonali. Per accedere agli immobili è necessario servirsi dell'ingresso del ristorante in Via Appia Nuova 1267. La Zona risulta essere collegata con pochissimi mezzi pubblici, le fermate più vicine sono circa a 3 km e sono la Stazione ferroviaria Torricola (3,5 km ca) la fermata Capannelle (2,4 km) e varie fermate autobus tutte raggiungibili tramite l'ausilio di un mezzo di trasporto privato. Dista circa 6 km dall' aeroporto di Ciampino. La zona risulta essere scarsamente servita di negozi di prima necessità. Nelle vicinanze sono presenti l'Ippodromo di Capannelle, il Palacavicchi, e a circa 6 km troviamo una discreta concentrazione di negozi.

Il fabbricato oggetto della presente relazione è un antico casale composto da un piano terreno, un piano primo con destinazioni d'uso diverse tra cui anche chiesetta.

La costruzione risale ad alcuni secoli fa ma è stata oggetto nel corso del tempo di diverse opere di restauro e ristrutturazione mediante ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di soppalchi.

Per i beni è stata richiesta una relazione storico archeologica poiché rientrano in una zona di interesse archeologico, in particolare "Casale di Torre di Mezzavia" con annessa Cappella privata nota con il nome "Cappella della Madonna del Buon Consiglio".

Nella relazione vengono valutati anche i resti archeologici presenti in loco.

Le suddette relazioni sono accluse nell'allegato n. 15.

Catastalmente i beni sono così composti:

- Sub. 501 – Negozio

Piano terra n. 7 locali ad uso negozio, un wc e scale di collegamento con il piano 1;

Piano primo n. 3 locali negozio, un wc e scale di collegamento con il piano T, soppalco con scala a chiocciola.

- Sub. 502 - Locale di deposito

Piano terra costituito da n. 2 locali comunicanti tra loro.

- Sub. 503 – Abitazione

Piano terra n. 2 camere e bagno.

- Sub. 504 – Abitazione

Piano terra n. 1 bagno, disimpegno, un locale, scala di collegamento con il piano 1;



Piano primo n. 3 bagni, n. 1 cucina, scale di collegamento con il piano terra, n. 6 camere, n. 5 disimpegni e terrazzo a livello.

- Sub. 505 – Autorimessa

Piano terra n. 1 locale.

- Sub. 1 – Chiesa

Piano terra n. 2 locali.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Fg. 982, Part. 13, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 1 , Zc. 6, Categoria E7

Gli immobili vengono posti in vendita per diritto di Proprietà (1/1). Per la determinazione del valore di mercato del lotto in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, dall' Agenzia del Territorio O.M.I, dal borsino immobiliare.it.

Dall' insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato a mq pari a 2.800,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO Via Appia Nuova 1265, Piano T- 1	1.112,50 mq	2.800,00 €/mq	€ 3.115.000,00	100,00	€ 3.115.000,00
Valore di stima:					€ 3.115.000,00

Valore di stima: € 3.115.000,00

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

Valore finale di stima:

$$€ 3.115.000,00 \times 10\% = € 311.500,00$$

$$€ 311.500,00 - € 311.500,00 = € 2.803.500,00$$



UNICO LOTTO

Valore finale di stima: € 2.803.500,00

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 25/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



ELENCO ALLEGATI:

- **N° 1 Verbale d'accesso**
- **N° 2 Allegato fotografico**
- **N° 3 Inquadramento territoriale**
- **N° 4 Stralcio P.R.G.**
- **N° 5 Visure e planimetrie catastali**
- **N° 6 Individuazione locali Planimetrie catastali**
- **N° 6.1 Individuazione locali stato dei luoghi**
- **N° 6.2 Individuazione locali demolizioni e ricostruzioni**
- **N° 7 Estratto di mappa**
- **N° 7.1 Raffronto tra estratto di mappa e vista aerea**
- **N° 8 Planimetria catastale del 1936**
- **N° 9 Progetti**
- **N° 10 Atto di compravendita Rep. 21178 Racc. 6622 del 12 giugno 1981**
- **N° 11 Concessioni in sanatoria e richieste di condono**
- **N° 12 Ispezione ipotecaria**
- **N° 13 Quotazioni immobiliari**
- **N° 14 Risposta Soprintendenza Speciale Archeologica Belle
Arti E Paesaggio Di Roma**
- **N° 15 Relazione storico archeologica e valutazione pezzi**
- **N° 16 Risposta Vicariato di Roma**



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **LOTTO UNICO** - Ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 1265, piano T- 1

I cespiti oggetto di pignoramento sono siti in Roma Via Appia Nuova 1265, Municipio VIII, quartiere Capannelle. L'intero complesso è racchiuso nella strada statale 7 Via Appia (SS 7) ed è privo di attraversamenti pedonali. Per accedere agli immobili è necessario servirsi dell'ingresso del ristorante in Via Appia Nuova 1267. La Zona risulta essere collegata con pochissimi mezzi pubblici, le fermate più vicine sono circa a 3 km e sono la Stazione ferroviaria Torricola (3,5 km ca) la fermata Capannelle (2,4 km) e varie fermate autobus tutte raggiungibili tramite l'ausilio di un mezzo di trasporto privato. Dista circa 6 km dall' aeroporto di Ciampino. La zona risulta essere scarsamente servita di negozi di prima necessità. Nelle vicinanze sono presenti l'Ippodromo di Capannelle, il Palacavicchi, e a circa 6 km troviamo una discreta concentrazione di negozi. Il fabbricato oggetto della presente relazione è un antico casale composto da un piano terreno, un piano primo con destinazioni d'uso diverse tra cui anche chiesetta. La costruzione risale ad alcuni secoli fa ma è stata oggetto nel corso del tempo di diverse opere di restauro e ristrutturazione mediante ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di soppalchi.

Per i beni è stata richiesta una relazione storico archeologica poiché rientrano in una zona di interesse archeologico, in particolare "Casale di Torre di Mezzavia" con annessa Cappella privata nota con il nome "Cappella della Madonna del Buon Consiglio" .

Nella relazione vengono valutati anche i resti archeologici presenti in loco.

Le suddette relazioni sono accluse nell'allegato n. 15.

Catastalmente i beni sono così composti:

- Sub. 501 – Negozio

Piano terra n. 7 locali ad uso negozio, un wc e scale di collegamento con il piano 1;

Piano primo n. 3 locali negozio, un wc e scale di collegamento con il piano T, soppalco con scala a chiocciola.

- Sub. 502 - Locale di deposito

Piano terra costituito da n. 2 locali comunicanti tra loro.

- Sub. 503 – Abitazione

Piano terra n. 2 camere e bagno.

- Sub. 504 – Abitazione

Piano terra n. 1 bagno, disimpegno, un locale, scala di collegamento con il piano 1;

Piano primo n. 3 bagni, n. 1 cucina, scale di collegamento con il piano terra, n. 6 camere, n. 5 disimpegni e terrazzo a livello.

- Sub. 505 – Autorimessa

Piano terra n. 1 locale.



- Sub. 1 – Chiesa

Piano terra n. 2 locali.

Identificato al catasto Fabbricati :

- Fg. 982, Part. 13, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6
- Fg. 982, Part. 13, Sub. 1 , Zc. 6, Categoria E7

Gli immobili vengono posti in vendita per diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica:
Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono che l'immobile ricade nella: Città consolidata - Verde privato (Allegato n. 4)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1204/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA APPIA NUOVA 1265, piano T- 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	LOTTO UNICO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 982, Part. 13, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1 - Fg. 982, Part. 13, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 982, Part. 13, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4 - Fg. 982, Part. 13, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 982, Part. 13, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 982, Part. 13, Sub. 1, Zc. 6, Categoria E7	Superficie	929,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei cespiti oggetto della perizia risulta essere discreto. Si riscontrano tracce di umidità di risalita su tutti i muri, interni ed esterni, dei locali posti al piano terra.l'intonaco esterno dell'intero complesso è deteriorato per circa 1 mt da terra.Nella chiesa si evidenzia la presenza di una crepa continua come da foto n. 73 e n. 74 dell'allegato n. 2_allegato fotografico.		
Descrizione:	<p>I cespiti oggetto di pignoramento sono siti in Roma Via Appia Nuova 1265, Municipio VIII, quartiere Capannelle. L'intero complesso è racchiuso nella strada statale 7 Via Appia (SS 7) ed è privo di attraversamenti pedonali. Per accedere agli immobili è necessario servirsi dell'ingresso del ristorante in Via Appia Nuova 1267. La Zona risulta essere collegata con pochissimi mezzi pubblici, le fermate piu vicine sono circa a 3 km e sono la Stazione ferroviaria Torricola (3,5 km ca) la fermata Capannelle (2,4 km) e varie fermate autobus tutte raggiungibili tramite l'ausilio di un mezzo di trasporto privato. Dista circa 6 km dall' aeroporto di Ciampino. La zona risulta essere scarsamente servita di negozi di prima necessità. Nelle vicinanze sono presenti l'Ippodromo di Capannelle, il Palacavicchi, e a circa 6 km troviamo una discreta concentrazione di negozi.</p> <p>Il fabbricato oggetto della presente relazione è un antico casale composto da un piano terreno, un piano primo con destinazioni d'uso diverse tra cui anche chiesetta.</p> <p>La costruzione risale ad alcuni secoli fa ma è stata oggetto nel corso del tempo di diverse opere di restauro e ristrutturazione mediante ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di soppalchi.</p> <p>Per i beni è stata richiesta una relazione storico archeologica poiché rientrano in una zona di interesse archeologico, in particolare "Casale di Torre di Mezzavia" con annessa Cappella privata nota con il nome "Cappella della Madonna del Buon Consiglio".</p> <p>Nella relazione vengono valutati anche i resti archeologici presenti in loco.</p> <p>Le suddette relazioni sono accluse nell'allegato n. 15.</p> <p>Catastalmente i beni sono così composti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sub. 501 - Negozio Piano terra n. 7 locali ad uso negozio, un wc e scale di collegamento con il piano 1; Piano primo n. 3 locali negozio, un wc e scale di collegamento con il piano T, soppalco con scala a chiocciola. • Sub. 502 - Locale di deposito Piano terra costituito da n. 2 locali comunicanti tra loro. • Sub. 503 - Abitazione Piano terra n. 2 camere e bagno. • Sub. 504 - Abitazione Piano terra n. 1 bagno, disimpegno, un locale, scala di collegamento con il piano 1; Piano primo n. 3 bagni, n. 1 cucina, scale di collegamento con il piano terra, n. 6 camere, n. 5 disimpegni e terrazzo a livello. • Sub. 505 - Autorimessa Piano terra n. 1 locale. • Sub. 1 - Chiesa Piano terra n. 2 locali. 		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	I locali ad uso residenziale risultano essere occupati da***** il ***** debitrice, due figli con le rispettive famiglie non esegutati ed il custode. I restanti locali risultano essere liberi. Nella chiesa consacrata "Cappella della Madonna del Buon Consiglio" ogni domenica mattina c'è il rito della santa messa.
N.B.:	<p>Tra lo stato dei luoghi, verificato durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, e la planimetria catastale risultano delle difformità. Eseguite in assenza di comunicazione e/o autorizzazione. Per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo sarà necessario ripristinare lo stato catastale con relativa destinazione d'uso.</p> <p>Le planimetrie catastali allegate alla presente rappresentano la situazione antecedente i lavori mentre il rilievo dello stato di fatto vede l'immobile allo stato attuale.</p> <p>Date le molteplici e complesse attività da intraprendere per il recupero della regolarità edilizia, risulta oggettivamente arduo dare contezza esatta dei costi che dovranno essere sostenuti .</p> <p>Le autorizzazioni da richiedere dovranno essere vagliate non sono dal Municipio di competenza ma anche dalla Soprintendenza Archeologica di Roma.</p> <p>Non esiste il certificato energetico dell'immobile.</p>

