
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1319/2017 + 1374/2022 + 1200/2022 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	10
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1.....	10
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1.....	10
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1.....	11
Bene N° 7 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42	11
Bene N° 8 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15	12
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	12
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6	12
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12.....	12
Lotto 1	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	13
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	14
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	14
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	14
Titolarità	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	15
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	15
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	15
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	15
Confini.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	16



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	16
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	16
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	16
Consistenza	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	18
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	18
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	18
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	20
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	21
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	21
Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	23
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	23
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	24
Stato conservativo.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	24
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	25
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	25
Parti Comuni.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	25
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	25



Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	25
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	26
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	26
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	26
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	27
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	27
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	27
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	27
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	29
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	29
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	30
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	31
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	31



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	32
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	32
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	33
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	34
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	34
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	34
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	34
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	34
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	34
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	34
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	36
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	36
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	36
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	36
Vincoli od oneri condominiali	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5.....	37
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	37
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	37
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	37
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	37
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	37
Lotto 2	38
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità	38
Confini.....	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali	42
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	45



Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali	52
Lotto 3.....	53
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità	53
Confini	53
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali	54
Dati Catastali	54
Stato conservativo.....	56
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	60
Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali	63
Lotto 4.....	63
Completezza documentazione ex art. 567	63
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	63
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	63
Titolarità	63
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	63
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	64
Confini.....	64
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	64
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	64
Consistenza	64
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	64
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	65
Cronistoria Dati Catastali	65
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	65
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	66



Dati Catastali	66
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	66
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	66
Stato conservativo.....	67
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	67
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	67
Parti Comuni.....	67
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	67
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici.....	67
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	67
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	68
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	68
Stato di occupazione	68
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	68
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	68
Provenienze Ventennali.....	68
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	68
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	70
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	70
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	71
Normativa urbanistica.....	72
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	72
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	72
Regolarità edilizia.....	73
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	73
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	74
Vincoli od oneri condominiali	75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	75
Bene N° 10 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.....	75
Lotto 5	75
Completezza documentazione ex art. 567	75
Titolarità	75
Confini.....	76
Consistenza	76



Cronistoria Dati Catastali	77
Dati Catastali	77
Stato conservativo.....	78
Parti Comuni.....	79
Servitù, censo, livello, usi civici.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Stato di occupazione	79
Provenienze Ventennali.....	79
Formalità pregiudizievoli.....	80
Normativa urbanistica.....	82
Regolarità edilizia.....	82
Vincoli od oneri condominiali	84
Stima / Formazione lotti	84
Lotto 1	84
Lotto 2	90
Lotto 3	92
Lotto 4	95
Lotto 5	97
ELENCO ALLEGATI.....	100
Riepilogo bando d'asta.....	105
Lotto 1	105
Lotto 2	106
Lotto 3	108
Lotto 4	109
Lotto 5	109
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1319/2017 del R.G.E.....	111
Lotto 1	111
Lotto 2	113
Lotto 3	114
Lotto 4	115
Lotto 5	116



INCARICO

All'udienza del 13/12/2018, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblas@libero.it, PEC fr.diblas@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 1 COSÌ FORMATO:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5;
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1;
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1;
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1;
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1;
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1.

LOTTO 2 COSÌ FORMATO:

- **Bene N° 7** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42.

LOTTO 3 COSÌ FORMATO:

- **Bene N° 8** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15.

LOTTO 4 COSÌ FORMATO:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5;
- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6.

LOTTO 5 COSÌ FORMATO:

- **Bene N° 11** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Appartamento al piano attico, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata alla scala B al piano quinto, ed è individuata con l'interno 21 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 503, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 194 mq,



totale escluse aree scoperte 179 mq. rendita € 1.941,88, Via Franco Sacchetti 13, piano 5, interno 21, scala B. L'appartamento della superficie commerciale di mq 205,41 è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno terrazza a livello, veranda e tettoia, confinante con vano scala e chiostrina condominiale; interno 20 alla scala " B"; distacco verso particella 416, distacco su Via Franco Sacchetti salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 1 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 33, z.c. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq. rendita € 6,51, Via Franco Sacchetti 13, piano S1, interno 1.

La Cantina al piano S1 individuata con l'interno 1 e con superficie di mq 2,10 è confinante con corridoio cantine, locale quadro elettrico, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2 stessa ditta salvo altri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 3 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 35, z.c. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq. rendita € 6,51, Via Franco Sacchetti 51, piano S1, interno 3.

La Cantina al piano S1 individuata con l'interno 3 e con superficie di mq 2,10 è confinante con corridoio cantine, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2, salvo altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 67, z.c. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 18 mq. rendita € 122,04, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1, interno 10. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 10 con una superficie di mq 17,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 9, chiostrina condominiale, posto auto n. 11 salvo altri.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 31 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 91, z.c. 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq. rendita € 100,40, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1.

Posto auto al piano S1 individuato con il numero 31 e con una superficie di mq 12,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 30, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto auto n. 32 stessa ditta salvo altri.



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 32 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 92, z.c. 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq. rendita € 100,40, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1.

Posto auto al piano S1 individuato con il numero 32 e con una superficie di mq 12,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 31 stessa ditta, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto auto n. 33 stessa ditta salvo altri.

BENE N° 7 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CERVARA 42

Capannone industriale e locale industriale con annesso terreno, edificato su lotto urbanistico individuato al Catasto terreni al F. 652 particelle 72, 73, 173, 174 e 175. Il compendio è composto da un capannone industriale su due piani in corso di costruzione formato da unico grande locale di forma regolare al piano terra e da locale al piano S1, sul terreno è presente anche un locale con categoria urbanistica artigianale/industriale diruto. Il compendio è sito in Roma Via di Cervara 42, zona ricadente nel Quartiere Tor Cervara/Colli Aniene, nel territorio del Municipio IV di Roma, il tutto individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 652 Particelle 714, 715, 174 - immobili individuati catastalmente d'ufficio.

Le sopra elencate unità immobiliari non risultano chiaramente ed univocamente individuabili al catasto fabbricati (schede prive di planimetrie) in quanto trattasi di accatastamenti effettuati d'ufficio tramite l'attività di foto-identificazione condotta in collaborazione con Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura). La citata procedura di controllo/accertamento nel caso in oggetto manifesta alcune criticità collegate allo scollamento tra la reale situazione e quanto accertato di ufficio. L'individuazione catastale di ufficio all'attualità individua sul lotto di terreno identificato al Catasto terreni al F. 652 particelle 72, 73, 173, 174 e 175 un edificio con categoria A/3, e tre edifici di categoria C/2.

Le consistenze catastali derivanti dall'accatastamento effettuato di ufficio risultano:

- Fg. 652 particella 174 sub. 1 - consistenza 13 vani;
- Fg. 652 particella 174 sub. 2 - consistenza 480,00 mq;
- Fg. 652 particella 714 sub. 1 - consistenza 640,00 mq;
- Fg. 652 particella 715 sub. 1 - consistenza 100,00 mq.

Le consistenze ed i confini degli immobili accertati in sede di sopralluogo risultano:

- Capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al piano S1, il tutto confinante con: particella 350; particelle 784,785,786; particella 175 stessa ditta; particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 2, 714 sub. 1 e 715 sub. 1 per una consistenza catastale totale pari a mq 1.220,00;
- Locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 1.
- L'area del lotto urbanistico come da progetto per licenza edilizia n. 13661/74, incluso l'ingombro degli edifici esistenti è pari a mq 4.925,00 circa.

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



BENE N° 8 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA FARFALLA 11-15

Complesso industriale sito in Roma in Via della Farfalla n. 11-15 nel territorio del Municipio V, Zona VIII Tor Sapienza, collocato tra le Vie di Tor Sapienza, Collatina e nelle immediate vicinanze della rimessa ATAC Tor Sapienza.

Il complesso con categoria catastale D/7 risulta individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 132 sub. 501 ed è composto da due gruppi di edifici, collocati su lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, il tutto come meglio individuato nella planimetria di rilievo allegata.

La superficie convenzionale del compendio è di mq 1.126,85 circa e gli edifici risultano rispettivamente:

- un edificio ad uso uffici su due piani fuori terra e locali tecnici in copertura oltre ad un piano interrato. Composto da un locale cantina al piano S1, quattro locali aventi accesso direttamente dalla corte esterna serviti da connettivo centrale e un gruppo di servizi igienici al piano terra, cinque locali e un gruppo di servizi igienici serviti da scala esterna con connettivo centrale e un terrazzo a livello coperto al piano primo, un piano copertura parzialmente coperto a tetto;
- una serie di 13 corpi bassi ad un piano adibiti a laboratori, magazzini e tettoie posti principalmente sul perimetro del lotto a confine con la Via della Farfalla, edificio alla particella 133 e edifici individuati alla particella 169.

Si segnala che l'intero complesso edilizio inizialmente adibito a complesso industriale (uffici, laboratori e depositi) attualmente si trova in stato di abbandono con numerose attrezzature, materiali, arredi in disuso e scarti di lavorazione non oggetto di pignoramento.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

Appartamento, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Nicola Festa 3. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano quinto, ed è individuata con l'interno 12 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 318, sub 17, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 161 mq., totale escluse aree scoperte 151 mq. rendita € 1.941,88, Via Nicola Festa 3, piano 5, interno 12 scala "A".

L'appartamento della superficie commerciale di mq 166,96 è composto da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, cucina con tinello, quattro camere, due bagni, terrazza a livello, veranda e balcone, confinante con vano scala e chiostrina condominiale; distacco rampa garage, distacco verso via Festa distacco su Via Franco Sacchetti salvo altri.

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Nicola Festa 3. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano sesto, e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 318, sub 18, z.c. 4, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq. rendita € 33,47. Il locale soffitta ad uso cantina al piano sesto della scala "A" è confinante in senso orario con distacco verso Via Franco Sacchetti, locale soffitta, rampa scale stesso edificio con distacco verso l'edificio individuato alla particella 389, distacco su Via Nicola Festa salvo altri.

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALI DEL DRAGO 12

Complesso industriale sito in Roma in Via dei Casali del Drago n. 10-12 con categoria catastale D/1 individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 169 e 230 composto da sei edifici collocati su



lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, il tutto come meglio individuato nella planimetria di rilievo allegata. La superficie del lotto tra aree di sedime e di pertinenza è di mq 1.460,00 circa gli edifici contenuti nel lotto sono:

- edificio 1 – fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, collocato nell'angolo a confine con Via dei Casali del Drago e l'edificio individuato alla particella 78, di forma rettangolare con ingombro max di circa 18,20 x 7,60 composto da una serie di locali comunicanti della superficie totale di circa mq 141,00;
- edificio 2 - fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, realizzato come ampliamento della preesistente costruzione individuata alla particella 230, di forma regolare con ingombro max di m. 10,00 x 6,80 della superficie totale di circa 68,00 mq;
- edificio 3 – edificio composto da struttura prefabbricata composta da un gruppo bagni e due locali con ingombro max di m. 8,80 x 3,90 della superficie totale di circa 34,00 mq;
- edificio 4 – edificio composto da unico locale di forma regolare in struttura muraria e copertura piana non praticabile con ingombro max di m. 12,50 x 11,00 della superficie totale di circa 134,00 mq collocato nell'angolo a confine con particella 132 stessa ditta, particella 78 e particella 133;
- edificio 6 – tettoia metallica posta su due lati dell'edificio 1 della superficie di circa mq 162;
- edificio 7 - piccolo edificio ad uso deposito a confine con Via dei Casali del Drago delle dimensioni in pianta di circa 3,85 x 2,80 della superficie totale di circa 10,80 mq.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

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



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

- *** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato dalla Sig.ra ***

, coniugati in regime

di comunione legale dei beni, in data 18/07/1979 per atto di compravendita a rogito Notaio Violo, trascritto a Roma 1 24/07/1979 a r. part. 34997; con atto in data 22/05/1987 n. 36855 a rogito del Notaio Giuseppe Ottolenghi i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni, come da annotazione apposta su atto di matrimonio il 9/9/1987; con atto in data 17/12/1996 n. 57970 a rogito del Notaio Vincenzo Antonelli, trascritto a Roma 1 il 19/12/1996 ai nn. 80924/45120 di formalità, i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale di fondo patrimoniale, annotata su atto di matrimonio il 27/03/2001. Nell'atto di pignoramento l'immobile viene pignorato per la piena proprietà indivisa in regime di comunione legale a carico di entrambi i coniugi. Il pignoramento risulta trascritto solo a carico della Sig.ra *** la quota di ½.

Il coniuge***, comproprietario del bene, risulta deceduto in data *** *** come da certificato anagrafico di morte prot. 1282081458 estratto in data 10/05/2023.

ALLEGATO A - ATTI DI ACQUISTO e CERTIFICATO MORTE

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

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

- ***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***



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

- *** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

VEDI BENE 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

- *** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

VEDI BENE 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

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

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

- *** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

VEDI BENE 1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

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

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

- *** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

VEDI BENE 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

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

- ***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- ***

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

- *** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

VEDI BENE 1

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Appartamento piano quinto scala "B" interno 21 confinante con vano scala e chiostrina condominiale; interno 20 alla scala " B"; distacco verso particella 416, distacco su Via Franco Sacchetti salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Cantina al piano S1 individuata con l'interno 1 confinante con corridoio cantine, locale quadro elettrico, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2 stessa ditta salvo altri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Cantina al piano S1 individuata con l'interno 3 confinante con corridoio cantine, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2 salvo altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Posto auto al piano S1 individuato con il numero 10 confinante con corsia di manovra, posto auto n. 9, chiostrina condominiale, posto auto n. 11 salvo altri.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Posto auto al piano S1 individuato con il numero 31 confinante con corsia di manovra, posto auto n. 30, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto auto n. 32 stessa ditta salvo altri.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Posto auto al piano S1 individuato con il numero 32 confinante con corsia di manovra, posto auto n. 31 stessa ditta, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto auto n. 33 stessa ditta salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,54 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	3,00 m	5
Terrazza	98,80 mq	98,80 mq	0.25	24,70 mq	0,00 m	
Ampliamento oggetto di condono	13,50 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,00 m	
Tettoia	8,50 mq	8,50 mq	0.45	3,83 mq	3,00 m	
Balcone scoperto	2,45 mq	2,45 mq	0.25	0,61 mq	0,00 m	
Ampliamento oggetto di condono	7,20 mq	8,50 mq	1	8,50 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				206,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 16.10.2019, il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,10 mq	2,10 mq	1	2,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 16.10.2019, il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,10 mq	2,10 mq	1	2,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 16.10.2019, il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 16.10.2019, il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 16.10.2019, il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 16.10.2019, il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1978 al 18/07/1979	***	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 57, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Piano 5
Dal 18/07/1979 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 57, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 31/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 57, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.941,88 Piano 5
Dal 31/10/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 503, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.941,88 Piano 5



Dal 09/11/2015 al 08/05/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 503, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 194 mq Rendita € 1.941,88 Piano 5
------------------------------	-----	---

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei comproprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1974 al 27/10/1983	***	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 33, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 Piano S1
Dal 27/10/1983 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 33, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 33, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 6,51 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 08/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 33, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 2 mq Rendita € 6,51 Piano S1

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei comproprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/05/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 35, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 2 mq Rendita € 6,51 Piano S1

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei comproprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1978 al 18/07/1979	***	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 67, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 Piano s1
Dal 18/07/1979 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 67, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 Piano s1
Dal 01/01/1992 al 08/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 67, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 Superficie catastale 18 mq Rendita € 122,04 Piano s1

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei comproprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1978 al 29/06/1981	***	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 91, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Piano s1
Dal 29/06/1981 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 91, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Piano s1
Dal 01/01/1992 al 08/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 91, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 100,40 Piano s1

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei comproprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1981 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 92, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Piano s1
Dal 20/01/1987 al 29/06/1981		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 92, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Piano s1
Dal 01/01/1992 al 08/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 415, Sub. 92, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 100,40 Piano s1

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei comproprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	273	415	503	4	A2	3	8	194 mq	1941,88 €	5		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nello specifico non è riportato un balconcino di mq 2,45 con affaccio verso la chiostrina condominiale come meglio evidenziato nel rilievo allegato. Manufatto esistente nella planimetria catastale del 09/10/1985 in allegato.

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	273	415	33	4	C2	2	2		6,51 €	S1	
--	-----	-----	----	---	----	---	---	--	--------	----	--

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	273	415	35	4	C2	2	2	2 mq	6,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	273	415	67	4	C6	6	17	18 mq	122,04 €	s1	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	273	415	91	4	C6	7	12	12 mq	100,4 €	s1	



Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	273	415	92	4	C6	7	12	12 mq	100,4 €	s1		

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre;
- L'interno dell'appartamento e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo mediocre.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre.
- L'interno della cantina e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo scadente.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre.
- L'interno della cantina e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo scadente.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

L'unità staggita è parte di un edificio con sei piani fuori terra ed un piano S1 con due corpi scale denominati "A" e "B". La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. L'androne dell'edificio non ha caratteristiche di pregio e connota la tipologia costruttiva tipica delle abitazioni degli anni 55/60. L'accesso all'androne avviene tramite camminamento pedonale con accesso su Via Franco Sacchetti. Le strutture e componentistiche delle parti comuni sono in mediocre stato manutentivo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Vedi bene 1



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Vedi bene 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Dalla lettura dell'atto di compravendita notaio Dott. Violo del 18/07/1979 registrato a Roma il 24/07/1979 R. part. 34997 non si rileva l'esistenza di servitù, usi civici, livelli e di censi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Dalla lettura dell'atto di compravendita notaio Dott. Felicetti del 27/10/1983 rep. 3884 non si rileva l'esistenza di servitù, usi civici, livelli e di censi.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi bene 2

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Dalla lettura dell'atto di compravendita notaio Dott. Violo del 29/06/1981 rep. 17672 e dalla lettura del regolamento di condominio depositato in atti del Notaio Manoni di Roma in data 14/06/1967 si rileva che il posto auto n. 10 è gravato da servitù di passaggio pedonale della larghezza di cm 80 lungo il lato a confine con il posto auto n. 11.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Dalla lettura dell'atto di compravendita notaio Dott. Violo del 29/06/1981 rep. 17672 non si rileva l'esistenza di servitù, usi civici, livelli e di censi.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Dalla lettura dell'atto di compravendita notaio Dott. Violo del 29/06/1981 rep. 17672 non si rileva l'esistenza di servitù, usi civici, livelli e di censi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

L'edificio ove è collocato il bene staggito è composto da sei piani fuori terra, un piano S1 ed un piano servizi in copertura con destinazione prettamente residenziale ai piani dal primo al quinto e commerciale al piano terra. L'edificazione avvenuta negli anni 1960 è tipica dell'epoca le strutture portanti verticali e orizzontali sono in cemento armato le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa



vuota con finiture esterne ad intonaco civile. L'edificio è composto da due scale con ascensori e non presenta particolari caratteristiche architettoniche.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Vedi bene 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

l'immobile è occupato e nella disponibilità dell'esecutata e del suo nucleo familiare

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Vedi bene 1



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Vedi bene 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1979	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Violo	18/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/07/1979		34997

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 attualmente invariata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1983	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Felicetti	27/10/1983	3884	

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 attualmente invariata.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1979	***	Compravendita			



	***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Violo	18/07/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/07/1979		34997

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 attualmente invariata.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1979	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Violo	18/07/1979	17672	

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 attualmente invariata.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1981	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Violo	29/06/1981		

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 attualmente invariata.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			



Dal 29/06/1981	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Violo	29/06/1981		

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120
A favore di***
Contro***
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292
A favore di***

Note: La presente domanda giudiziale chiede la revocatoria dei fondi patrimoniali costituiti fra
*** per atti Notaio

Antonelli del 17/12/1996 rep. 45969 e 45970.

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017
Reg. gen. 86079 - Reg. part. 58127
A favore***

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili



fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO G - ELENCO DELLE FORMALITA'

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120

Contrc***
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017
Reg. gen. 86079 - Reg. part. 58127

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292
A favore di ***



- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017
Reg. gen. 86079 - Reg. part. 58127

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120



- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017
Reg. gen. 86079 - Reg. part. 58127

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017
Reg. gen. 86079 - Reg. part. 58127

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T1" articoli 44,45,46 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in:

Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano;

Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano;

Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano;

Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Vedi Bene 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Vedi bene 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Vedi bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

L'edificio risulta abitabile con certificato di abitabilità n. 1052/67, rilasciato il 11/11/1967 in riferimento ai progetti n. 51261/63 e 36888/66.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica del bene non essendo stato reperito il fascicolo progettuale (vedi Nota) si è proceduto ad estrarre la planimetria catastale antecedente del 10/10/1985 depositata dai Sig.ri *** in sostituzione della partita 207972 (impianto irreperibile),



presumibilmente depositata a seguito della richiesta di condono edilizio prot. 19436/86. La distribuzione dell'unità abitativa interna ed esterna (con esclusione di alcune superfetazioni realizzate, in epoca successiva, sul terrazzo a livello) corrisponde allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo.

Sull'immobile insistono due pratiche di condono edilizio e specificatamente:

A. chiusura della veranda a confine con la cucina e il terrazzo - domanda di Condono prot. 19436 del 30/05/1986 con concessione in sanatoria n. 105176 del 18/04/1998 per mq 7,20 di SNR residenziale - la superficie corrisponde all'eseguito.

B. ampliamento con realizzazione di una stanza di mq 12,00 sul terrazzo a livello - domanda di Condono prot. 00/563749 non concessionata - la superficie netta effettivamente realizzata è di mq 13,50.

NOTA

Dalla ricerca dei comparabili per il procedimento estimativo nello stesso edificio è stato reperito il numero di licenza edilizia in variante n. 1393/67, in sede di ricerca presso l'archivio del PAU venne indicato dagli operatori il numero di protocollo del progetto n.1052/67. Il fascicolo richiesto in data 16/10/19 e visionato in data 02/01/2020 ha fatto emergere che all'interno dello stesso era esclusivamente presente documentazione riferita a altro immobile su Via Laurentina. A seguito di richiesta di verifica e di nuova ricerca per ulteriori fascicoli contenenti la documentazione progettuale relativa all'edificio di Via Sacchetti 13, in data 07/01/20 il Responsabile dell'Ufficio Archivio Dipartimentale comunicava l'inesistenza di ulteriori fascicoli correlati.

Estendendo le ricerche presso altri uffici e professionisti si è entrati in possesso dell'abitabilità n. 1052/67 inerente l'edificio in oggetto, da cui è emerso l'errore di ricerca effettuato dal PAU.

La licenza di abitabilità n. 1052/67 venne rilasciata a seguito di ispezione tecnico-sanitaria sulla scorta dei progetti n. 51261/63 e 36888/66.

Per quanto sopra esposto in data 22/01/2020 sono stati richiesti, tramite lo sportello telematico per l'accesso agli atti "SIPRE", i protocolli dei fascicoli progettuali 51261/63 e 36888/66. Nelle date del 12/02/2020 e 13/02/2020 il Dipartimento PAU rispondeva alle richieste di Visura progettuale comunicando la non reperibilità dei fascicoli richiesti.

Nota sul certificato di abitabilità:

La conformità dei manufatti alle norme urbanistiche-edilizie costituiva il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di abitabilità.

Ne deriva che il concetto di conformità della costruzione, effettivamente realizzata, al progetto assentito ricomprende, con ogni evidenza, non solo i profili strutturali estrinseci (sagoma, volumetria), ma anche la destinazione d'uso dell'immobile.

Nello specifico il Comune di Roma nei periodi antecedenti all'applicazione dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, come modificato ed integrato dal D. Lgs 222/2016, effettuava per il rilascio del certificato di abitabilità una specifica istruttoria con relativi sopralluoghi sull'edificio per la verifica della conformità urbanistica.

Dall'analisi della domanda di condono prot. 00/563749 (richiamato lettera "B") risultano le seguenti superfici nette:

- residenziale: mq 12,00.

Dal rilievo effettuato risultano le seguenti superfici nette residenziali:

- residenziale: mq 13,50;

Per quanto sopra tra le superfici risultanti dalla domanda di condono e le superfici risultanti dal sopralluogo effettuato risulta una differenza di:

- residenziale: mq 1,50;

Si determina, pertanto, che la superficie non oggetto di domanda di condono è pari a mq 1,50 di S.N.R. (Superficie Netta Residenziale).

Per la differenza di superficie si potrà accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12. Le



ragioni del credito scaturiscono da sentenza depositata nell'anno 2001, mentre la costruzione è sicuramente collocabile antecedentemente all'anno 2003, oppure si potrà depositare istanza di rettifica con relativa integrazione della domanda. La citata istanza sconta la criticità che l'integrazione della domanda non riguarda meri errori materiali, ma carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi), e precisamente, nel caso di specie, un incremento di superficie pari a mq 1,50. Il rigetto della stessa è pertanto altamente probabile.

La domanda di rettifica dovrà richiamare i documenti tecnici depositati nel fascicolo del condono (planimetria catastale depositata da cui si può evincere chiaramente la superficie non dichiarata, e certificato di consistenza a firma del tecnico abilitato) da cui si può dedurre la maggiore consistenza dell'edificato.

Si segnala che sul terrazzo a livello è presente una tettoia in legno della superficie di circa 15,00 mq realizzata senza titolo edilizio e non sanabile in quanto di recente realizzazione.

Per le irregolarità urbanistiche descritte, le rettifiche alla domanda di condono e le opere di ripristino dello stato assentito si stimano euro 6.000,00 comprensiva degli oneri tecnici.

In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

Tutte le procedure necessarie e i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. Parimenti a carico dell'aggiudicatario sono i costi di rimozione e ripristino allo stato legittimato ed assentito nel caso di rigetto dell'istanza di rettifica.

ALLEGATO I - URBANISTICA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

VEDI BENE 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

VEDI BENE 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

VEDI BENE 1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

VEDI BENE 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

VEDI BENE 1



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale. Agli immobili staggiti sono attribuite le seguenti carature millesimali:

- Tabella A- proprietà generale millesimi 44,59;
- Tabella B- scala condominiale millesimi 50,08;
- Tabella C- riscaldamento 50,64;
- Tabella D- ascensore 74,11.

ALLEGATO L - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 1, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi bene 1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 13, INTERNO 3, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi bene 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 10, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi bene 1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 31, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi bene 1

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCO SACCHETTI 15H, INTERNO 32, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi bene 1



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42

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:

La Sig.ra *** , comproprietario del bene, risulta deceduta in data*** come da estratto per riassunto del Registro degli atti di Morte del 30/10/2021. In data 10/02/2022 è stato pubblicato testamento olografico presso il Notaio Maria Grazia Carteni al repertorio n. 3170 racc. 2532. ALLEGATO A - ATTI DI ACQUISTO, PUBBLICAZIONE TESTAMENTO OLOGRAFICO DEL 10/02/2022 REP. 3170 RACC. 2532 NOTAIO CARTENI

CONFINI

- Capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al primo S1, confinante nel suo complesso con: particella 350; particelle 784,785,786; particella 175 stessa ditta; particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 2, 714 sub. 1 e 715 sub. 1 per una consistenza catastale totale pari a mq 1.220,00;
- Locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 1;
- Lotto urbanistico individuato al Catasto terreni al F. 652 particelle 72, 73, 173 e 174 confinante con particella 175 stessa Ditta, particella 718, particella 350 e particelle 792, 784, 785 su unico fronte, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Opifici	619,00 mq	653,00 mq	0.5	326,50 mq	3,80 m	S1
Opifici	1403,00 mq	1427,00 mq	1	1427,00 mq	5,95 m	T.
Opifici	226,00 mq	244,00 mq	1	244,00 mq	3,50 m	T.
area di manovra piazzali	5029,00 mq	5029,00 mq	0.1	502,90 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				2500,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2500,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede dei sopralluoghi del 23.11.2019, 26.03.2021 e 19.04.2021, il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

NOTA

Il terreno su cui in parte risultano edificati i beni (locale industriale oggetto di condono edilizio e capannone industriale non ultimato oggetto di domanda licenza edilizia 13661/74) è stato acquistato dai coniugi *** con compravendita per atto a rogito Notaio Grispini in data 16/10/1970 rep. 12333 trascritto a Viterbo il 23/10/1970 a r. part. 4459 e la sua consistenza totale è di mq 6.700,00 circa.

Citato lotto in sede di atto veniva individuato con le seguenti particelle al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 652:

- Particella 72 per quota intera della superficie di circa mq 1.070,00;
- Particella 73 per quota intera della superficie di circa mq 2.090,00;
- Particelle 70, 71 e 74 per quota parziale.

Le particelle acquistate in quota parziale furono oggetto di frazionamento con tipo mappale n. 18195 del 24/06/1970 ed approvato in data 08/08/1970 dal quale sono derivate:

- La porzione della particella 70 attualmente è individuata al C.T. con la part. 173 di superficie mq 120,00;
- La porzione della particella 71 attualmente è individuata al C.T. con la part. 174 di superficie 2.800,00;
- La porzione della particella 74 attualmente è individuata al C.T. con la part. 175 di superficie 620,00.

ALLEGATO B – RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 28/09/1994	***	Catasto Terreni Fg. 652, Part. 174 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2800 Reddito dominicale € 56,83 Reddito agrario € 15,91
Dal 12/06/1979 al 28/09/1994		Catasto Terreni Fg. 652, Part. 73 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale € 22,12 Reddito agrario € 10,25



Dal 12/06/1979 al 28/09/1994 ***	Catasto Terreni Fg. 652, Part. 72 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1070 Reddito dominicale € 11,32 Reddito agrario € 5,25
Dal 28/09/1994 al 30/12/2011	Catasto Terreni Fg. 652, Part. 73 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2090 Reddito dominicale € 22,12 Reddito agrario € 10,25
Dal 28/09/1994 al 30/12/2011	Catasto Terreni Fg. 652, Part. 72 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1070 Reddito dominicale € 11,32 Reddito agrario € 5,25
Dal 28/09/1994 al 22/03/2012	Catasto Terreni Fg. 652, Part. 174 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2800 Reddito dominicale € 56,83 Reddito agrario € 1,91
Dal 28/09/1994 al 05/05/2023	Catasto Terreni Fg. 652, Part. 175 Qualità Orto Cl.4 Superficie (ha are ca) 620 Reddito dominicale € 4,34 Reddito agrario € 1,92
Dal 28/09/1994 al 08/05/2023	Catasto Terreni Fg. 652, Part. 173 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 120 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 0,59
Dal 30/12/2011 al 08/05/2023	Catasto Fabbricati Fg. 652, Part. 714, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 640 Rendita € 1.884,03 Piano T
Dal 30/12/2011 al 08/05/2023	Catasto Terreni Fg. 652, Part. 72 Qualità FU D ACCERT - particella interessata da



	4	immobile u Superficie (ha are ca) 1070
Dal 30/12/2011 al 08/05/2023	4	Catasto Fabbricati Fg. 652, Part. 715, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 100 Rendita € 294,38 Piano T
Dal 30/12/2011 al 08/05/2023	4	Catasto Terreni Fg. 652, Part. 73 Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u Superficie (ha are ca) 2090
Dal 22/03/2012 al 08/05/2023	4	Catasto Fabbricati Fg. 652, Part. 174, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 1.846,33 Piano 1
Dal 22/03/2012 al 08/05/2023	4	Catasto Fabbricati Fg. 652, Part. 174, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 480 Rendita € 1.413,02 Piano T
Dal 22/03/2012 al 08/05/2023		Catasto Terreni Fg. 652, Part. 174 Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u Superficie (ha are ca) 2800

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei proprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono chiaramente ed univocamente individuabili al catasto fabbricati, in quanto trattasi di accatastamenti effettuati d'ufficio tramite L'attività di foto-identificazione condotta in collaborazione con Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura). La citata procedura di controllo/accertamento nel caso in oggetto manifesta alcune criticità collegate allo scollamento tra la reale situazione e quanto accertato di ufficio - un edificio con categoria A/3, tre con categoria C/2.

Attualmente gli edifici presenti sul lotto (edificio derivante da domanda di condono n 193419 del 25.09.86 e capannone industriale in corso di costruzione edificato con licenza 1419/C del 1974) occupano le seguenti particelle al catasto terreni:

- Foglio 652 p.la 173 Classe SEMINATIVO 3, Superficie 1 are 20 ca deduzione A5, Rendita Dominicale €



1,27 Agrario € 0,59;

- Foglio 652 p.lla 174, Classe FU D ACCERT, Superficie 28 are 00 ca (particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu);
- Foglio 652 p.lla 72 Part. 72, Classe FU D ACCERT, Superficie 10 are 70 ca (particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu);
- Foglio 652 p.lla 73 (in parte) Classe FU D ACCERT, Superficie 20 are 90 ca. (particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu);
- La p.lla 175 con intestazione catastale*** non interessa il lotto edificatorio su cui è stato edificato il citato capannone industriale.
- Corrispondente ad una superficie fondiaria del lotto edificatorio pari a mq 4.868,00, catastalmente pari a mq 6.080,00 compresa tutta la particella 73.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI STORICHE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	652	715	1	6	C2	7	100		294,38 €	T	
	652	714	1	6	C2	7	640		1884,03 €	T	
	652	174	1	6	A3	2	13		1846,33 €	1	
	652	174	2	6	C2	7	480		1413,02 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
652	73				FU D ACCERT - particella interessata da immobile u		2090 mq			
652	72				FU D ACCERT - particella interessata da immobile u		1070 mq			



652	174				FU D ACCERT - particella interessata da immobile u		2800 mq			
652	173				Seminativo		120 mq	1,27 €	0,59 €	
652	175				Orto	4	620 mq	4,34 €	1,92 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono chiaramente ed univocamente individuabili al catasto fabbricati, in quanto trattasi di accatastamenti effettuati d'ufficio tramite L'attività di foto-identificazione condotta in collaborazione con Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura). La citata procedura di controllo/accertamento nel caso in oggetto manifesta alcune criticità collegate allo scollamento tra la reale situazione e quanto accertato di ufficio – un edificio con categoria A/3, tre con categoria C/2.

Tutte le schede estratte riportano la dicitura “planimetria assente – attribuzione di rendita presunta”

Le irregolarità catastali riscontrate sugli edifici, dopo le necessarie regolarizzazioni urbanistiche, dovranno essere regolarmente dichiarate in catasto fabbricati a cura e spese del futuro aggiudicatario, procedendo all’inserimento in mappa e al successivo accatastamento.

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI

NOTA

Il terreno su cui in parte risultano edificati i beni (locale industriale oggetto di condono edilizio e capannone industriale non ultimato oggetto di domanda licenza edilizia 13661/74) è stato acquistato dai coniugi*** con compravendita per atto a rogito Notaio Grispini in data 16/10/1970 rep. 12333 trascritto a Viterbo il 23/10/1970 a r. part. 4459 e la sua consistenza totale è di mq 6.700,00 circa.

Citato lotto in sede di atto veniva individuato con le seguenti particelle al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 652:

- Particella 72 per quota intera della superficie di circa mq 1.070,00;
- Particella 73 per quota intera della superficie di circa mq 2.090,00;
- Particelle 70, 71 e 74 per quota parziale.

Le particelle acquistate in quota parziale furono oggetto di frazionamento con tipo mappale n. 18195 del 24/06/1970 ed approvato in data 08/08/1970 dal quale sono derivate:

- La porzione della particella 70 attualmente è individuata al C.T. con la part. 173 di superficie mq 120,00;
- La porzione della particella 71 attualmente è individuata al C.T. con la part. 174 di superficie 2.800,00;
- La porzione della particella 74 attualmente è individuata al C.T. con la part. 175 di superficie 620,00.

Si evidenzia altresì che dal mappale del foglio 652 estratto in data 14 luglio 2019 alle particelle 174; 72 e 73 “particelle oggetto di accertamento” è apposta in cartografia il simbolo “< >” per marcare visivamente la presenza di un fabbricato accertato.

L'attività di accertamento di ufficio ha attribuito ai seguenti identificativi catastali una rendita presunta:

- Fg. 652 particella 174 sub. 1 – consistenza 13 vani;
- Fg. 652 particella 174 sub. 2 – consistenza 480,00 mq;



- Fg. 652 particella 714 sub. 1 – consistenza 640,00 mq;
- Fg. 652 particella 715 sub. 1 – consistenza 100,00 mq.

L'attribuzione della rendita, in considerazione della peculiare natura del procedimento di attribuzione della rendita presunta, nonché del carattere presuntivo e transitorio della stessa, non è stata oggetto di richiesta di riesame in autotutela per verifica dell'obbligo di accatastamento. Dal sopralluogo effettuato è emerso che:

- Il capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al piano S1, collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 2, 714 sub. 1 e 715 sub. 1 per una consistenza catastale totale pari a mq 1.220,00, per il suo stato di avanzamento lavori (edificio ancora in corso di costruzione o di definizione e non in grado di produrre reddito) potrebbe essere individuato come categoria catastale F/3 o F/4.
- Il locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 1, per il suo stato di manutenzione (edificio idoneo ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado) potrebbe essere individuato come categoria catastale F/2.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al primo S1, il tutto confinante con: particella 350; particelle 784,785,786; particella 175 stessa ditta; particella 718 salvo altri. Per le parti realizzate (rustico del piano S1; copertura del piano terra e tamponature solo su tre lati con infissi e porte di accesso) mediocre;
 - Locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri. Per le parti ancora presenti (rustico del piano terra; copertura; e finiture varie) scadente;
 - Piazzali e recinzione con caratteristiche da cantiere – in stato di completo abbandono e non valutabili.
- ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

PARTI COMUNI

I piazzali, le aree di manovra, le recinzioni e gli accessi agli edifici dalla pubblica Via non sono connotate da particolari caratteristiche architettoniche e rispecchiano una tipologia di edificazione prettamente da cantiere in corso di esecuzione. Lo stato conservativo generale è scadente in quanto aree in abbandono da anni.

La strada di accesso (oggetto di servitù di passo) è in stato di dissesto e risulta solo parzialmente asfaltata m 70 circa su 110 totali e priva di marciapiedi e di pubblica illuminazione, non è stato possibile reperire le eventuali quote per la manutenzione della strada di accesso al lotto, in comune con altro edificio edificato al foglio 652 particella 350.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 16/10/1970 Notaio GRISPINI rep. 12333, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici. L'intero complesso edilizio ricade all'interno della Carta per la Qualità di Roma e nel P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019. Come meglio esplicitato nel paragrafo normativa urbanistica ed esclusione della costituzione della servitù di passo pedonale e carrabile a carico di una striscia di terreno della lunghezza di metri lineari 110 e della larghezza di metri lineari sei, confinante al Catasto terreni in senso orario con particella 174, part. 350, Via di Cervara, particelle 772, 773, 791 792. La servitù come da atto è concessa dalla Società venditrice sino a quando



il terreno in oggetto non sarà servito da strada di Piano Regolatore, confinante con il terreno oggetto di compravendita.

L'aggiudicatario per il completamento dell'edificio dovrà obbligato al rispetto dell'atto d'obbligo a favore del Comune di Roma del 06/12/1985 Notaio Violo rep. 22956 registrato a Roma il 13.12.85 al n. 54885 serie 1B.

L'intero complesso edilizio ricade all'interno della Carta per la Qualità di Roma e nel P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019. Come meglio esplicitato nel paragrafo normativa urbanistica.

Inoltre secondo le indicazioni del Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo a foce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 e successiva approvazione dell'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere — V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce — P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n. 1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS 1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998, l'immobile potrebbe essere interessato da Fascia A, B, C, o da Rischio R2, R3, R4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Capannone industriale in corso di edificazione, confinante nel suo complesso con: particella 350; particelle 784,785,786; particella 175 stessa ditta; della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al piano S1, realizzato al piano S1 con struttura in cemento armato prefabbricato con elementi portanti in c.a. e tamponature perimetrali in pareti di c.a. gettate in opera. Il locale al S1 è al rustico senza pavimentazione ed impianti e dispone di infisso di ingresso in ferro di grande dimensione da revisionare e due infissi (solo controtelai in ferro) alti per aereazione su pareti contrapposte. Il piano terra è realizzato con struttura in c.a. prefabbricata con grandi luci e copertura in lastre coibentate di fibro-cemento (non si ha la certezza della presenza di materiali contenenti fibre di amianto). Il locale al piano terra al rustico ha pavimentazione ultimata solo nella porzione di copertura del locale al piano S1 è tamponato solo su tre lati con pannelli prefabbricati e sui lati tamponati ha portoni di accesso di grandi dimensioni in ferro da ristrutturare. Le porzioni alte delle tamponature sono servite da finestre a nastro in ferro completamente da revisionare (la totalità dei vetri è mancante) non è presente impiantistica.

Immobile (ora diruto) individuato con lettera C al condono protocollo 193419/86 della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri è realizzato con struttura mista muratura e travi in legno con copertura leggera, attualmente l'edificio risulta in completo stato di abbandono. Sull'edificio sono in corso interventi di ristrutturazione (ormai fermi da tempo) che interessavano le parti interne dell'edificio con la realizzazione di porzioni di strutture in cemento armato (fondazioni e pilastri) lavorazioni propedeutiche alla realizzazione di un nuovo solaio di copertura mai realizzato. Sul perimetro sono presenti infissi in ferro di normale fattura e in cattivo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare è nella disponibilità degli esecutati.



PROVENIENZA

Periodo	Atti			
Dal 16/10/1970	Compravendita terreno			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Grispini	16/10/1970	12333	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Viterbo	23/10/1970		4459
Dal 14/12/1994	Rinuncia di eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Aureli	14/12/1994	17935	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	30/09/1994		46134
Dal 28/01/2021	Accettazione tacita di eredità			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	28/01/2021	9560	6461
Dal 28/01/2021	Accettazione tacita di eredità			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	28/01/2021	9559	6460

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 attualmente invariata.

Le accettazioni tacite di eredità del 28/01/2021 r.part. 6461 e r.part. 6460 riguardano unicamente due beni al catasto fabbricati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni



- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80923 - Reg. part. 45119

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 14/12/2001
Reg. gen. 111982 - Reg. part. 70904

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143775 - Reg. part. 93291

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292

- **ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 01/06/2006
Reg. gen. 71245 - Reg. part. 40995

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017
Reg. gen. 86079 - Reg. part. 58127

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 28/12/2022
Reg. gen. 169624 - Reg. part. 120841



Oneri di cancellazione

Vedi bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

Gli edifici attualmente ricadono secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 46 del 07/06/2016 in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole: Sistema insediativo di cui:

- Quasi totalità, Tessuti prevalentemente per attività;
- Restante minima parte Strade (infrastrutture per la mobilità);
- Il tutto all'interno del Programma integrato n. 4 della Città da ristrutturare (art. 51, 52, 53, 89, 90 N.T.A).

2. Rete Ecologica:

- Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

3. G 1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

4. G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

5. Gli immobili risultano compresi nel perimetro del piano particolareggiato n. 9/L "Tor Cervara", approvato con D.G.R.L. n. 6153 del 14.12.1979, con destinazione:

- maggior parte Zona per piccole industrie e magazzini;
- minor parte interessata da Vincolo di rispetto della viabilità;
- restante minima parte Servizi pubblici generali;
- parzialmente compreso nel perimetro della zona industriale di Roma, approvata con D.I. 27/10/1970.

Inoltre secondo le indicazioni del Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo afta foce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 e successiva approvazione dell'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere — V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce — P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n. 1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS 1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998, l'immobile potrebbe essere interessato da Fascia A, B, C, o da Rischio R2, R3, R4.

NOTA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il terreno su cui in parte risultano edificati i beni (locale industriale oggetto di condono edilizio e capannone industriale non ultimato oggetto di domanda licenza edilizia 13661/74) è stato acquistato dai coniugi*** con compravendita per atto a rogito Notaio Grispini in



data 16/10/1970 rep. 12333 trascritto a Viterbo il 23/10/1970 a r. part. 4459 e la sua consistenza totale è di mq 6.700,00 circa, di cui mq 4815,00 di superficie urbanisticamente assentita a zona L2 del P.P. 9/L e su cui si è basata la domanda di licenza edilizia n. 13661/74.

Si segnala che in sede di analisi della documentazione reperita (atto di acquisto, mappe catastali all'attualità e storiche, progetti urbanistici depositati) la consistenza del terreno oggetto di richiesta di licenza per costruire con l'approssimazione dovuta alle letture delle tavole grafiche e di PRG risulta inferiore di circa mq 110,00 per errata collocazione del limite di zona edificabile, fermo restando la consistenza totale del bene acquistato.

ALL. H - CDU DEL 17/05/2020 PROT. 54171

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

A. Capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al piano S1, il tutto confinante con: particella 350; particelle 784,785,786; particella 175 stessa ditta; particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 2, 714 sub. 1 e 715 sub. 1 edificato in base ai seguenti titoli edilizi che dall'analisi dei documenti presenti nel fascicolo progettuale prot. 47242 costituito nel 25/06/1990 ha seguito la seguente cronologia:

1. Progetto numero 13661 del 1974 con indicazione sul frontespizio delle seguenti date 22/04/74; 23/05/1975; 12/07/1979; 06/12/1979; 14/02/1980. Quindi le richieste di varianti e proroghe da analisi della documentazione presente nel fascicolo sembrerebbero basarsi sempre sullo stesso documento progettuale, azione presumibilmente dettata dalla necessità di prorogare la scadenza del titolo rilasciato con nuove concessioni;
2. Sul parere favorevole della Commissione edilizia del 14/01/1977 è stata rilasciata in data 16/04/1977 con protocollo 31082/1776 la licenza edilizia n. 185/C;
3. Il progetto viene ripresentato nelle date sopra indicate e riceve ulteriore parere favorevole della commissione edilizia il 11/01/1984 a valle di istruttoria iniziata in data 25/02/1980;
4. Atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune di Roma riguardante l'area e le destinazioni d'uso dell'edificio progettato a firma del Notaio Osvaldo VIOLLO del 06/12/1985 rep. N. 22956/7329;
5. Versamento contributo Delibera 2961/78 aggiornato alla delibera 5656/82 di lire 28.481.290,00 quietanza n. 270076/86;
6. Rilascio sul medesimo progetto di Concessione Edilizia in variante n. 1419/C del 31/12/1986;
7. Nuova presentazione di progetto con fascicolo 81799 del 13/12/90 con oggetto richiesta di variante progetto 13661/74 autorizzato con C. E. n. 1419/C - la richiesta di variante (sempre con lo stesso progetto) viene però rigettata in quanto il progetto nel frattempo è diventato in contrasto con le norme tecniche del P.P. 9/L adottate con Delibera 568 del 07/02/1985 - con il diniego vengono richieste le misure di salvaguardia che non risultano adottate;
8. La commissione edilizia della Circostrizione V, nella seduta del 12/06.92 sulla richiesta "variante e rinnovo concessione edificio industriale" emette ulteriore parere contrario e sullo stesso in data 01/12/1993 la Commissione Edilizia centrale emette parere negativo e segnala nuovamente di adottare le misure di salvaguardia in seguito non esplicitate.
9. Nel fascicolo progettuale non è presente il certificato di inizio e fine lavori e/o documentazione attestante lo stato compiuto dell'opera prima delle richieste delle misure di salvaguardia;
10. L'ingombro in pianta dell'edificio esistente da visione ortofoto desunta dal geo portale nazionale può farsi risalire al 1994.

B. Locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati



alle particelle 174 sub. 1 in possesso di:

1. Domanda di condono protocollo 193419 del 25.09.86 in corso di istruttoria. Dei tre edifici presenti nell'originaria domanda di condono, attualmente è presente solo l'edificio identificato nel progetto allegato alla domanda con la lettera "C".
2. Anno di costruzione dichiarato in sede di domanda di condono 1976;
3. Superficie per attività mq 660,24 volume 2.300,00 mc così suddivisi:
 - edificio A mq 300,00 – edificio non più presente;
 - edificio B mq 116,12 - edificio non più presente;
 - edificio C mq 244,12 - edificio presente.
4. Oblazione completamente versata per L. 3.078.000,00
5. L'ingombro in pianta dell'edificio denominato "C" da visione ortofoto desunta dal geo portale nazionale può farsi risalire al 1994.

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.

NOTE

Dalla cronistoria sopra descritta e dall'analisi del fascicolo del Capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al primo S1, emerge che:

- Non si conosce l'effettiva data di inizio e fine dei lavori utile per determinare se il titolo abilitativo rilasciato per la nuova costruzione sia ancora valido ed efficace. Si specifica che l'edificio risulta realizzato al rustico nel suo complesso ma non si ha la certezza se il titolo abilitativo sia diventato inefficace prima che i lavori progettati, autorizzati e eseguiti fossero ultimati;
- L'edificio realizzato al rustico è difforme da quanto descritto nel progetto autorizzato e presente nel fascicolo progettuale protocollo 47242 del 25/06/1990 e precisamente:
 - Progetto autorizzato composto da edificio di forma regolare su tre piani fuori terra oltre un piano semi interrato, edificio servito da corpo scale e ascensore, con le seguenti destinazioni piano S1 garage, servito da due rampe carrabili, piano terra attività industriale, piano ammezzato locali archivi, piano primo locali uffici, piano secondo due abitazioni e locali servizi in copertura;
 - Intervento eseguito composto da edificio di forma regolare realizzato da un piano fuori terra con destinazione attività industriale di altezza netta interna di circa 6,00 m e un piano semi interrato con altezza netta da testa plinti di circa m. 3,80.
- Le difformità relativamente la consistenza risultano le seguenti:
 - Superficie approvata al piano S1 mq 1.134,00 circa – superficie effettivamente realizzata al piano S1 mq 653,00 circa;
 - Superficie approvata al piano terra mq 1.851,08 circa – superficie effettivamente realizzata al piano terra mq 1.427,00 circa;
 - Corpo uffici e alloggi con vano scala mq 360,63 – nessuna superficie realizzata;
 - Altezza massima approvata m. 13,10 – altezza edificio realizzato circa 6,50 sotto gronda da sistemazione esterne attuali;
 - Distacco minimo verso il perimetro del lotto come da progetto approvato 10,00 m. – distanza minima edificio realizzato 10,00 m.
- Le difformità relativamente all'ingombro in pianta dell'edificio realizzato rispetto al progetto approvato con C.E. n. 1419/C sono le seguenti:
 - L'edificio realizzato ha un ingombro a terra pari a mq 1.427,00 circa e a distacco verso la particella 175



stessa ditta sconfina rispetto al perimetro dell'edificio autorizzato per una superficie di mq 157,00 circa equivalente ad un rettangolo di metri 20,70 x 7,60 circa (pari al 11% circa dell'intera superficie realizzata al piano terra). Si specifica che il trasbordo rispetto al perimetro dell'edificio autorizzato non altera i distacchi minimi rispetto ai confini del lotto.

Le variazioni sopra descritte in relazione all'art. 17 della LR Lazio n.15/2008 "caratteristiche delle variazioni essenziali" art. 32 D.P.R. 380/01 comma 1 ricorrono esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- Mutamento d'uso - mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal D.M. lavori pubblici 2 aprile 1968 – non presente;
- Mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della L.R. n. 36/1987, il permesso di costruire Aumento cubatura/superficie aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato – non presente;
- Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione - modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani; modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10 per cento della sagoma stessa; modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento – presente nell'edificio realizzato;
- Mutamento caratteristiche intervento - mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche – non presente;
- Violazione norme antisismiche - NULLA
- Ulteriori indicazioni - La modifica della localizzazione non è variazione essenziale quando, a prescindere dei limiti sopra indicati, rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

Per quanto sopra esposto e considerato che l'art. 15 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 cita "La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione", sarà necessario depositare un atto progettuale urbanistico valido per le opere di completamento e sarà altresì necessario documentare e certificare tecnicamente agli organi di controllo l'effettiva data di completamento al rustico dell'immobile come sopra descritto.

Per il completamento delle lavorazioni non eseguite e precisamente:

- Realizzazione e collaudo impianto fognario;
- Delimitazione confini e realizzazione accessi con piazzali esterni ed aree a verde;
- Completamento edile ed impiantistico dell'intero edificio.

Le casistiche autorizzative urbanistiche, di cui l'eventuale acquirente si dovrà far carico per il completamento dell'edificio, potranno essere dopo la necessaria fase di istruttoria con i Tecnici del Comune:

- Deposito di SCIA onerosa;
- In alternativa nuova richiesta di permesso a costruire per le opere ancora non eseguite.

Per tenere conto delle problematiche legate all'aspetto urbanistico per completamento dell'opera in sede di stima è stato applicato il coefficiente correttivo K3.



RIAPERTURA TERMINI CONDONO – il futuro aggiudicatario se l'istruttoria della nuova richiesta di concessione edilizia o atto equipollente per il completamento dell'edificio non dovesse positivamente avverarsi, potrà comunque accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 in quanto le stesse sono da ritenersi realizzate all'epoca dell'edificazione e le ragioni del credito scaturiscono da Sentenza n. 765/01 del Tribunale Civile dell'Aquila depositata in Cancelleria il 16/08/2001 e munita di formula esecutiva il 14/04/2002 e da Sentenza n. 321/04 della Corte d'Appello dell'Aquila, pubblicata il 20/05/2004 e munita di formula esecutiva il 13/12/2015, mentre la costruzione è sicuramente collocabile precedentemente all'anno 1994.

Per tenere conto delle problematiche legate al completamento dell'opera in sede di stima è stato applicato il coefficiente correttivo K2 che prende in considerazione anche l'incertezza tipologia compositiva del materiale di copertura capannone (eventuale presenza di lastre con fibre di amianto).

B - Locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 1.

L'edificio ha una domanda di condono protocollo 193419 del 25.09.86 in corso di istruttoria. La domanda non è istruita con documenti che permettono di risalire in maniera univoca alla data di costruzione, che da visione ortofoto desunta dal geo portale nazionale può farsi risalire al 1994.

Si segnala che nel fascicolo progetto numero 13661 del 1974 "Capannone industriale in corso di edificazione" non si cita l'esistenza degli edifici oggetto di condono, in quanto l'area del lotto urbanistico pari a mq 4.925,00 circa viene descritta libera da edifici e con tale caratteristica è stata istruita la richiesta di concessione edilizia.

Tale omissione e la presenza di ulteriore superficie oggetto di procedimento sanatoria edilizia con la L. 47/85 riferita all'edificio oggetto di condono edilizio denominato "C" per mq 244,00 potrebbe comportare problemi alla presentazione e rilascio di atto progettuale urbanistico valido per le opere di completamento dell'edificio principale già oggetto di C.E. n. 1419/C.

Il manufatto oggetto di condono edilizio è anche in contrasto con l'atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune di Roma riguardante l'area e le destinazioni d'uso dell'edificio progettato a firma del Notaio Osvaldo VIOLLO del 06/12/1985 rep. N. 22956/7329, su cui si è basato il rilascio della Concessione edilizia 1419/C.

L'area di sedime del manufatto peraltro è collocata nell'ingombro della viabilità del P.P. 9/L.

Si segnala però che il terreno adiacente sul confine EST al lotto urbanistico su cui gravano i beni pignorati ha modificato la viabilità precedentemente vincolata al P.P. 9/L.

Considerato le criticità segnalate, e se concesso in sede di istruttoria, per la definizione tecnica del condono con esclusione degli oneri edili ed impiantistici necessari per ripristinare all'uso l'edificio si stimano circa euro 5.000,00, di tale importo si è tenuto conto nel coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO I – URBANISTICA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla



escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal diritto di utilizzo delle parti comuni dell'edificio, e delle parti che sono necessarie per l'esistenza dell'edificio condominiale, ovvero sono perennemente destinate all'uso o al godimento comune, l'aggiudicatario sarà obbligato al rispetto dell'atto d'obbligo a favore del Comune di Roma del 06/12/1985 Notaio Violo rep. 22956 registrato a Roma il 13.12.85 al n. 54885 serie 1B.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15, composto da:
 - un edificio ad uso uffici su due piani fuori terra e locali tecnici in copertura oltre ad un piano interrato;
 - una serie di 13 corpi bassi ad un piano adibiti a laboratori, magazzini e tettoie posti principalmente sul perimetro del lotto;
 - oltre all'area esterna di pertinenza.

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:

ALLEGATO A - ATTI DI ACQUISTO

CONFINI

Edifici individuati al foglio 638 particella 132 sub. 501 confinanti in senso orario: Via della Farfalla, distacco verso edificio particella 133, edifici alla particella 169, distacco verso edificio particella 1288, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
OPIFICIO - edifici 1;2;3;4;5;6;7;8;10;11;12	428,33 mq	516,00 mq	1	516,00 mq	2,90 m	TERRA
CANTINA	26,50 mq	37,50 mq	0.2	7,50 mq	1,90 m	S1



EDIFICIO AD UFFICI	279,36 mq	368,30 mq	1	368,30 mq	3,50 m	TERRA E PRIMO
DEPOSITO TETTOIA	25,00 mq	31,00 mq	0.6	18,60 mq	2,90 m	TERRA
TERRAZZA DI COPERTURA EDIFICIO UFFICI	155,00 mq	172,00 mq	0.2	34,40 mq	0,00 m	COPERTURA
TERRAZZA	22,50 mq	23,50 mq	0.3	7,05 mq	0,00 m	PRIMO
AREA ESTERNA	875,00 mq	875,00 mq	0.2	175,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1126,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1126,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede dei sopralluoghi del 23.11.2019, 26.03.2021 e 19.04.2021, il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

NOTA CONSISTENZE – per l'individuazione degli edifici presenti sul lotto, viene preso come riferimento l'individuazione riportata nel condono edilizio prot. 98862/86. L'intero complesso edilizio ha destinazione catastale D7 ed è urbanisticamente assentito dopo il rilascio delle concessioni in sanatoria come attività industriale/artigianale.

Il coefficiente di 0,20 utilizzato per il calcolo della superficie convenzionale dell'area esterna è stimato in funzione della potenzialità edificatoria del lotto urbanistico.

ALLEGATO B- RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1989 al 20/06/2001	***	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 132, Zc. 6 Categoria B5 Cl.3, Cons. 1464 Rendita € 1.739,01 Piano T-1-s1
Dal 20/06/2001 al 08/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 132, Sub. 501, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 6.479,47 Piano T-1-s1

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei comproprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	638	132	501	6	D7				6479,47 €	T-1-s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel rilievo eseguito, per meglio esplicitare lo stato dei luoghi, vengono utilizzate le stesse numerazioni descrittive presenti nella planimetria in atti all'Ufficio Condono del Comune di Roma protocollo 98862/86. La planimetria ricalca fedelmente la scheda catastale estratta in data 15/07/2019 e depositata in data 03/07/1986 al n. T308645. La planimetria catastale descrive il bene avente categoria catastale D/7 e individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 638 particella 132 sub. 501 composto da un edificio principale su due piani più un piano S1, tredici edifici e tettoia di ampie dimensioni con alcune strutture accessorie e specificatamente:

- edificio individuato in rilievo con il n. 1 – mq 84,24 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 2 – mq 76,80 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 3 – mq 28,80 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 4 – mq 21,12 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 5 – mq 36,48 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 6 – mq 26,88 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 7 – mq 24,72 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 8 – mq 15,84 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 9 – mq 7,68 – superficie non verificata, edificio non più esistente;
- edificio individuato in rilievo con il n. 10 – mq 27,54 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 11 – mq 45,85 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 12 – mq 14,84 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 13 – mq 25,50 – superficie verificata;
- porzioni di edificio individuate in rilievo con i numeri da 14 a 20 riguardanti il corpo principale al piano terra;
- porzioni di edificio individuate in rilievo con i numeri da 21 a 34 riguardanti il corpo principale al piano primo;
- tettoia individuata in rilievo con il n. 35 – mq 25 – superficie non verificata, manufatto non più esistente;
- tettoia uffici individuata nel rilievo allegato alla concessione – mq 30 – superficie verificata;
- cantina con accesso da scala esterna situata al piano S1 dell'edificio principale.

Da rilievo dello stato di fatto risulta:

- a confine con l'edificio individuato in rilievo con il n. 1 risulta un piccolo locale deposito non identificato in planimetria catastale;
- edificio individuato in rilievo con il n. 9 mq 7,68, non più esistente;
- la tettoia individuata in rilievo con il n. 35 di mq 25 non più esistente;
- le porzioni di edificio al piano primo individuate in rilievo con i n. 25, 26 e 27 risultano un unico ambiente fuso.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere alla regolarizzazione urbanistica e amministrativa e alla corretta rappresentazione catastale.

Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale si stimano in euro 2.500,00. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI.



STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

A. Edificio ad uso uffici su due piani fuori terra e locali tecnici in copertura oltre ad un piano interrato - stato conservativo mediocre

B. Tredici corpi bassi ad un piano adibiti a laboratori, magazzini e tettoie posti principalmente sul perimetro del lotto a confine con la Via della Farfalla, edificio alla particella 133 e edifici individuati alla particella 169 - stato conservativo scadente.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

PARTI COMUNI

I piazzali, le aree di manovra, le recinzioni e gli accessi agli edifici dalle pubbliche Vie non sono connotate da particolari caratteristiche architettoniche e rispecchiano una tipologia di edificazione spontanea e di limitata cura negli aspetti esteriori. Lo stato conservativo generale è scadente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 27/09/1978 Notaio Raffaello CAPASSO Repertorio 103029 raccolta 34819, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici ad esclusione di alcune fasce dell'appezzamento di terreno oggetto ad esproprio da parte del Comune di Roma per realizzazione della rete Viaria (Via della Farfalla). L'intero complesso edilizio ricade all'interno della Carta per la Qualità di Roma e nel P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019.

Come meglio esplicitato nel paragrafo normativa urbanistica.

Secondo le indicazioni del Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo afta foce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 e successiva approvazione dell'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere — V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce — P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n. 1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS 1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998, gli immobili potrebbero essere interessati da Fascia A, B, C, o da Rischio R2, R3, R4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso con categoria catastale D/7 è composto da due gruppi di edifici con diverse destinazioni d'uso edificati dagli anni 1940 al 1978 circa, il tutto realizzato con tecnologie costruttive del tipo tradizionale (strutture verticali in muratura portante e solai non in cemento armato), con diversi gradi tecnologici/prestazionali e precisamente:

A. Edificio ad uso uffici su due piani fuori terra e locali tecnici in copertura oltre ad un piano interrato, costruito con muratura portante dalle fondazioni al tetto, con solai presumibilmente in ferro e volteggiate. La copertura dell'edificio è parte a terrazzo e parte a tetto con struttura lignea e tegole. Il tutto di buona fattura costruttiva senza evidenti cenni di dissesti sulle murature portanti, ad eccezione del solaio a copertura del locale cantina attualmente puntellato. Le componentistiche edili tipiche delle costruzioni abitative degli anni 35/40 (intonaci, pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitti con camera a canne datate e in cattivo stato di manutenzione) sono datate e in cattivo stato di manutenzione. Gli impianti da stima visiva risalgono alla tipologia costruttiva degli anni 1990 e si trovano in completo stato di degrado.

B. Tredici corpi bassi ad un piano adibiti a laboratori, magazzini e tettoie posti principalmente sul



perimetro del lotto a confine con la Via della Farfalla, edificio alla particella 133 e edifici stessa Ditta individuati alle particelle 230 e 169, realizzati con murature portanti e coperture leggere prefabbricate il tutto connotato da una tipologia edificatoria tipica delle edificazioni spontanee e abusive. Gli impianti sono datati, in pessimo stato di manutenzione ed in parte divelti.

Il tutto per una superficie convenzionale comprensiva delle aree esterne di mq 1.126,85 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare è nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1978	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso	27/09/1978	103029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/10/1978	52595	41087
Dal 14/12/1994		Rinuncia di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aureli	14/12/1994	17935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/12/1994	81821	46134
Dal 17/12/1996		Costituzione di fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonelli Vincenzo	17/12/1996	45969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/12/1996	80923	45119
Dal 17/12/1996		Costituzione di fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonelli Vincenzo	17/12/1996	45970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/12/1996	80924	45120



Dal 28/01/2021 ***	Accettazione tacita di eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Antonelli Vincenzo	17/12/1996	45969	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	28/01/2021	9560	6461
Dal 28/01/2021	Accettazione tacita di eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Antonelli Vincenzo	17/12/1996	45970	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	28/01/2021	9559	6460
Dal 27/10/2022	Accettazione tacita di eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Cinotti Nicola	31/03/2005	114173	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	27/10/2022	139524	98364

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di un'apertura di credito
Iscritto a Roma il 31/10/1997
Reg. gen. 69368 - Reg. part. 15257
Importo: € 774.685,35

Trascrizioni



- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80923 - Reg. part. 45119

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 14/12/2001
Reg. gen. 111982 - Reg. part. 70904

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143775 - Reg. part. 93291

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 01/06/2006
Reg. gen. 71245 - Reg. part. 40995

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017
Reg. gen. 86079 - Reg. part. 58127

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 21/12/2020
Reg. gen. 91438 - Reg. part. 134009



- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 18/11/2022

Reg. gen. 149792 - Reg. part. 105979

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

Gli edifici attualmente ricadono secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 46 del 07/06/2016 in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole, Sistema insediativo:

- Tessuto prevalentemente residenziale, all'interno del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 2 della Città da ristrutturare (art. 51, 52 e 53).

2. Rete Ecologica:

Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

3. G 1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

4.G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

L'immobile risulta compreso all'interno del piano particolareggiato 12/F "Tor Sapienza", approvato con deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 2287 del 20.1.1973, e successiva deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 1085 del 18.03.1976 con destinazione:

- Per la quasi totalità Zona residenziale semplice;
- Per la restante minima parte viabilità.

Inoltre secondo le indicazioni del Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo afa foce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 e successiva approvazione dell'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere — V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce — P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n. 1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS 1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998, l'immobile potrebbe essere interessato da Fascia A, B, C, o da Rischio R2, R3, R4. ALL. H - CDU DEL 26/05/2020 PROT. 57918



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare risulta regolare per la legge n° 47/1985, sullo stesso non è stata rilasciata agibilità in sanatoria.

Da analisi effettuata presso il Dipartimento PAU e Archivio storico Capitolino non risultano titoli abilitativi edilizi per l'edificio principale, né per le ulteriori volumetrie edificate sul perimetro. L'edificio originario, presente sul lotto di terreno ed individuato dalla lettera A nel rilievo allegato, risulta presente presso gli atti del Catasto Urbano di Roma dal 26/02/1940 come da planimetria di impianto identificata alle schede n. 8731708 e 8731706 e da modello 5 (accertamento e classamento) del 04/04/1947 al foglio 638 particella 132 con categoria B/5.

L'edificio ha subito nel tempo il cambio di destinazione d'uso, una serie di modifiche interne e superfetazioni collocate sul perimetro dell'area esterna, il tutto oggetto di domanda di condono edilizio prot. 98862 del 12.05.86 suddiviso in due SOT e successivamente concessionati e precisamente:

1. concessione n. 298973 del 20/05/2003 riguardante il SOT 01 per destinazione d'uso attività Industriale/Artigianale di mq 491,00 (individuabili nelle superfetazioni esterne poste a contorno dell'edificio pre-esistente);
2. concessione n. 298974 del 20/05/2003 riguardante il SOT 02 per destinazione d'uso attività Industriale/Artigianale di mq 279,36 (individuabili nell'edificio storico pre-esistente).

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE CONDONATA PARI A MQ 770,36.

Gli immobili con le concessioni in sanatoria n. 298973/2003 e 298974/2003 non dispongono di agibilità in sanatoria.

NOTA

L'edificio ha subito nel tempo il cambio di destinazione d'uso, una serie di modifiche interne e superfetazioni esterne collocate sul perimetro dell'area esterna, il tutto oggetto di domanda di condono edilizio prot. 98862 del 12.05.86 suddiviso in due SOT e successivamente concessionati. Gli edifici realizzati sulla particella 132 al catasto terreni e individuati nella planimetria generale della domanda di condono edilizio hanno le seguenti consistenze:

- edificio individuato in rilievo con il n. 1 – mq 84,24 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 2 – mq 76,80 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 3 – mq 28,80 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 4 – mq 21,12 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 5 – mq 36,48 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 6 – mq 26,88 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 7 – mq 24,72 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 8 – mq 15,84 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 9 – mq 7,68 – superficie non verificata, edificio non più esistente;
- edificio individuato in rilievo con il n. 10 – mq 27,54 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 11 – mq 45,85 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 12 – mq 14,84 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 13 – mq 25,50 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 14 – mq 26,52 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 15 – mq 26,52 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 16 – mq 26,78 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 17 – mq 26,78 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 18 – mq 24,20 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 19 – mq 4,00 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 20 – mq 2,88 – superficie verificata;



- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 21 – mq 1,32 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 22 – mq 1,32 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 23 – mq 7,00 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 24 – mq 26,78 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 25 – mq 15,96 – superficie non verificata in quanto ambiente fuso con le porzioni individuate ai n. 26 e 27;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 26 – mq 7,80 – superficie non verificata in quanto ambiente fuso con le porzioni individuate ai n. 25 e 27;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 27 – mq 3,72 – superficie non verificata in quanto ambiente fuso con le porzioni individuate ai n. 25 e 26;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 28 – mq 1,50 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 29 – mq 1,50 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 30 – mq 20,42 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 31 – mq 26,78 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 32 – mq 3,72 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 33 – mq 7,80 – superficie verificata;
- porzione di edificio individuata in rilievo con il n. 34 – mq 15,96 – superficie verificata;
- tettoia individuata in rilievo con il n. 35 – mq 25 – superficie non verificata, manufatto non più esistente;
- tettoia uffici individuata nel rilievo allegato alla concessione – mq 30 – superficie verificata.

PER UN TOTALE DI SC DICHIARATO REALIZZATO PER GLI EDIFICI DI MQ 715,36 E DI MQ 55,00 SNR PER LE TETTOIE.

Nota - I metri quadri indicati nella concessione in sanatoria sono quelli calpestabili dei singoli ambienti facenti parte l'opera abusiva. Per il locale tettoia, trattandosi di S N R la superficie effettiva è ragguagliata al 60%.

In sintesi:

- superficie denunciata con progetto in allegato alla richiesta condono edilizio – mq 715,36 + mq 55,00 x 0,60 = mq 748,36;
- superfici presenti in sede di sopralluogo - mq 707,68 + mq 55,00 x 0,60 = mq 740,68;
- superficie condonata pari a mq 770,36 così suddivisa:
 1. concessione n. 298973/2003 destinazione d'uso attività Industriale/Artigianale per mq 491,00;
 2. concessione n. 298974/2003 destinazione d'uso attività Industriale/Artigianale di mq 279,36.

Le planimetrie in allegato alla domanda di condono non corrispondono allo stato dei luoghi per piccole variazioni ovvero alcuni limitati manufatti condonati, edificati con caratteristiche costruttive precarie, non sono più individuabili.

NOTA - I metri quadri indicati nella concessione in sanatoria sono quelli calpestabili dei singoli ambienti facenti parte l'opera abusiva. Per il locale tettoia, trattandosi di S N R la superficie effettiva è ragguagliata al 60%.

Il tutto come meglio evidenziato nel rilievo in allegato.

RIAPERTURA TERMINI CONDONO – il futuro aggiudicatario per eventuali domande di rettifica potrà comunque accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 in quanto le stesse sono da ritenersi realizzate all'epoca dell'edificazione e le ragioni del credito scaturiscono da Sentenza n. 765/01 del Tribunale Civile dell'Aquila depositata in Cancelleria il 16/08/2001 e munita di formula esecutiva il 14/04/2002 e da Sentenza n. 321/04 della Corte d'Appello dell'Aquila, pubblicata il 20/05/2004 e munita di formula esecutiva il 13/12/2015, mentre la costruzione è sicuramente collocabile precedentemente all'anno 1986.

L'importo stimato degli oneri di regolarizzazione/rettifica concessione in sanatoria e per il rilascio della agibilità in sanatoria viene stimato in euro 6.000,00. Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene e per la sua corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto



degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.
ALLEGATO I - URBANISTICA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal diritto di utilizzo delle parti comuni degli edifici, e delle parti che sono necessarie per l'esistenza degli edifici, ovvero sono perennemente destinate all'uso o al godimento comune, come muri di confine tra diverse proprietà o rispetto alla Via della Farfalla n. 11-15.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5
- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

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

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

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

La Sig.ra *** come da estratto per riassunto del Registro degli atti di Morte del 30/10/2021. In data 10/02/2022 è stato



pubblicato testamento olografico presso il Notaio Maria Grazia Carteni al repertorio n. 3170 racc. 2532.
ALLEGATO A - ATTI DI ACQUISTO, PUBBLICAZIONE TESTAMENTO OLOGRAFICO DEL 10/02/2022 REP.
3170 RACC. 2532 NOTAIO CARTENI

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

La Sig.ra *** come da estratto per riassunto del Registro degli atti di Morte del 30/10/2021. In data 10/02/2022 è stato pubblicato testamento olografico presso il Notaio Maria Grazia Carteni al repertorio n. 3170 racc. 2532. ALLEGATO A - ATTI DI ACQUISTO, PUBBLICAZIONE TESTAMENTO OLOGRAFICO DEL 10/02/2022 REP. 3170 RACC. 2532 NOTAIO CARTENI

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

Appartamento sito al quinto piano individuato con l'interno 12 confinante in senso orario con distacco verso Via Franco Sacchetti, scala condominiale, rampa garage stesso edificio con distacco verso l'edificio individuato alla particella 389, distacco su Via Nicola Festa, salvo altri.

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Locale soffitta ad uso cantina al piano sesto della scala "A" confinante in senso orario con distacco verso Via Franco Sacchetti, locale soffitta, rampa scale stesso edificio con distacco verso l'edificio individuato alla particella 389, distacco su Via Nicola Festa salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,30 mq	147,90 mq	1	147,90 mq	3,00 m	5
Balcone scoperto	10,90 mq	10,90 mq	0.25	2,73 mq	0,00 m	
Terrazza	40,60 mq	40,60 mq	0.25	10,15 mq	0,00 m	
Deposito esterno	6,51 mq	6,51 mq	0.95	6,18 mq	2,00 m	



Totale superficie convenzionale:	166,96 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	166,96 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 16.10.2019, il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,50 m	
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 16.10.2019, il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

Periodo	***	Dati catastali
Dal 31/03/1977 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 318, Sub. 17, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 318, Sub. 17, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.941,88
Dal 09/11/2015 al 08/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 318, Sub. 17, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.941,88 Piano 5

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei comproprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI



BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Periodo	***	Dati catastali
Dal 31/03/1977 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 318, Sub. 18, Zc. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 Rendita € 33,47 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 318, Sub. 18, Zc. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 Rendita € 33,47 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 08/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 318, Sub. 18, Zc. 4 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 Rendita € 33,47 Piano 5

Nota: Si segnala che a seguito del decesso dei comproprietari non risulta ancora effettuata la voltura catastale degli intestatari.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI

DATI CATASTALI**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	273	318	17	4	A2	3	8	161 mq	1941,88 €	5		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	273	318	18	4	C2	8	4	5 mq	33,47 €	5		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre.
- L'interno dell'appartamento e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo normale.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre.
- L'interno del locale cantina con le sue componentistiche edili ed impiantistiche presenta uno stato manutentivo mediocre.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

L'unità staggita è parte di un edificio con sei piani fuori terra ed un piano S1 con due corpi scale denominati "A" e "B". La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. L'androne dell'edificio non ha caratteristiche di pregio e connota la tipologia costruttiva tipica delle abitazioni di tipiche degli anni 55/60. Le strutture e componentistiche delle parti comuni sono in mediocre stato manutentivo.

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Vedi bene 9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

Dalla lettura dell'atto di compravendita notaio Dott. Violo del 31/03/1977 repertorio n 12401 non si rileva l'esistenza di servitù, usi civici, livelli e di censi.

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Vedi bene 9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

L'edificio ove è collocato il bene staggito è composto da sei piani fuori terra, un piano S1 ed un piano servizi in copertura con destinazione prettamente residenziale ai piani dal primo al quinto e commerciale al piano terra. L'edificazione avvenuta negli anni 1960 è tipica dell'epoca le strutture portanti verticali ed orizzontali sono in cemento armato (collaudo delle opere in c.a. del 15/11/1960 a firma del collaudatore ing. ***) le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota con finiture esterne parte a cortina e parte ad intonaco. L'edificio è composto da due scale con ascensori e non presenta particolari caratteristiche architettoniche. Le parti comuni presentano uno stato manutentivo mediocre.

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Vedi bene 9.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

L'immobile è occupato dalla proprietaria non esegutata e dall'esecutato.

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

L'immobile è occupato dalla proprietaria non esegutata e dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1977	***	Comprevanedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Violo	31/03/1977	12401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/04/1977		13547
Dal 14/12/1994		Rinuncia di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aureli	14/12/1994	17935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/09/1994		46134



Dal 28/01/2021
Dal 28/01/2021

Accettazione tacita di eredità			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	28/01/2021	9559	6460
Accettazione tacita di eredità			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	28/01/2021	9560	6461

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 attualmente invariata.

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1977	***	Comprevanedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Violo	31/03/1977	12401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/04/1977		13547
Dal 14/12/1994		Rinuncia di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aureli	14/12/1994	17935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/09/1994		46134
Dal 28/01/2021		Accettazione tacita di eredità			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/01/2021	9560	6461



Dal 28/01/2021	Accettazione tacita di eredità			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	28/01/2021	9559	6460

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80923 - Reg. part. 45119

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 14/12/2001
Reg. gen. 111982 - Reg. part. 70904

Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143775 - Reg. part. 93291



- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 01/06/2006
Reg. gen. 71245 - Reg. part. 40995

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017
Reg. gen. 86079 - Reg. part. 58127

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1

BENE N° 10 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80923 - Reg. part. 45119

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 14/12/2001
Reg. gen. 111982 - Reg. part. 70904

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143775 - Reg. part. 93291



- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 01/06/2006
Reg. gen. 71245 - Reg. part. 40995

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/07/2017

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T1" articoli 44,45,46 e specificatamente:

-art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in:

Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano; Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano; Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T1" articoli 44,45,46 e specificatamente:

-art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in:



Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano; Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano; Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

L'edificio risulta essere stato edificato con licenza edilizia n. 2765/1959 e successiva variante n. 625/1960 con progetto in variante n. prot. 47503 del 1960. L'edificio possiede certificato di abitabilità n. 1532 del 21/12/1961 rilasciato irritualmente sul primo progetto prot. n. 14082 del 1959.

Dalla visione del fascicolo progettuale depositato agli atti del Dipartimento PAU - richiesto in data 16/10/2019 con prot. W652849 - è emerso quanto segue:

- Nel fascicolo non è più presente il progetto di licenza e successiva variante, mentre è presente unicamente un elaborato grafico con dicitura "annullato" che descrive l'immobile in oggetto, con alcune imprecisioni grafiche. Sulle planimetrie del progetto presentato non è presente il balcone posto a distacco con Via F. Sacchetti, mentre è presente nei prospetti del citato elaborato;
- Nel fascicolo risultano presenti due pareri favorevoli per varianti, il primo collegato al progetto prot. 14082 del 1959 dove venivano richieste modifiche nella zona ingresso dell'edificio, il secondo collegato al progetto in variante prot. 47503/1960 per modifiche inerenti la zona di ingresso;
- Nel fascicolo risulta depositato il certificato di collaudo statico per le opere in cemento armato a firma dell'ing. Paolo Macera in relazione all'incarico ricevuto dalla proprietà ***** in data 15/11/1960 depositato in data 6 dicembre 1961 alla Prefettura di Roma con il n. 22272;
- Nel fascicolo è presente il parere favorevole al rilascio certificato di abitabilità ed occupabilità domanda protocollo 2506/61 rilasciato in relazione ai sopralluoghi di prima, seconda e terza visita con rilascio del certificato di abitabilità in data 21/12/1961 con n. 1532.

Sull'immobile è presente una domanda di condono n. 160327 del 28/07/1986 concessionata con il N. 114223 del 29/05/1998 per ampliamento residenziale di mq 4,00, riguardante una veranda sul terrazzo di proprietà.

Nota specifica riguardante il certificato di abitabilità:

La conformità dei manufatti alle norme urbanistiche-edilizie costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità.

Ne deriva che il concetto di conformità della costruzione, effettivamente realizzata, al progetto assentito ricomprende, con ogni evidenza, non solo i profili strutturali estrinseci (sagoma, volumetria), ma anche la destinazione d'uso dell'immobile.

Nello specifico il Comune di Roma nei periodi antecedenti all'applicazione dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, come modificato ed integrato dal D.Lgs 222/2016, effettuava per il rilascio del certificato di abitabilità una specifica istruttoria con relativi sopralluoghi sull'edificio per la verifica della conformità urbanistica.

NOTE

Dalla visione del progetto presente nel fascicolo del PAU è emerso che un'ampia zona di circa 33,00 mq lordi dell'appartamento staggito posta a distacco con la rampa garage stesso edificio, distacco verso Via Festa e chiostrina edificio, attualmente destinata a ingresso secondario stanzini e ingresso locale cucina potrebbe essere stata realizzata senza titolo edilizio, citata presunzione è avallata dalla tipologia della copertura e dalle quote di imposta del pavimento interno rispetto alla terrazza esterna.

Si segnala inoltre che citato incremento (circa 33,00 mq lordi) avrebbe fatto superare la superficie massima copribile del piano attico per le norme del previgente PRG determinata in 2/3 della superficie lorda del piano tipo.

L'incremento di superficie sopra descritto è comunque presente nella scheda catastale di impianto



estratta in data 12/02/2020 con prot. 0713929 del 14/04/1967.

Per quanto sopra esposto in mancanza del progetto di licenza (non presente nel fascicolo consultato) non è possibile determinare l'ipotetica conformità urbanistica dell'incremento accertato, mentre è sicuramente attestabile la sua data di realizzazione.

Per la citata difformità il futuro aggiudicatario potrà accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 in quanto le stesse sono da ritenersi realizzate all'epoca dell'edificazione e le ragioni del credito scaturiscono da Sentenza n. 765/01 del Tribunale Civile dell'Aquila depositata in Cancelleria il 16/08/2001 e munita di forma esecutiva il 14/04/2002 e da Sentenza n. 321/04 della Corte d'Appello dell'Aquila, pubblicata il 20/05/2004 e munita di forma esecutiva il 13/12/2015, mentre la costruzione è sicuramente collocabile precedentemente all'anno 1986.

Per le irregolarità urbanistiche descritte si è tenuto conto, in sede di valutazione, degli oneri consequenziali con il coefficiente correttivo K2 stimato in euro 23.000,00.

Dalla domanda di condono prot. 160327 del 1986 concessione N. 114223/98 risultano le seguenti superfici nette:

- residenziale: mq 4,00 – veranda esterna

Dal rilievo effettuato risultano le seguenti superfici nette residenziali:

- residenziale: mq 5,00 – veranda esterna,

Pertanto risulta un'eccedenza di mq 1,00 non oggetto di sanatoria.

Per la pratica di legittimazione urbanistica si potrebbe depositare istanza di rettifica con relativa integrazione della domanda. La citata istanza sconta la criticità che l'integrazione della domanda non riguarda meri errori materiali, ma carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi), e precisamente, nel caso di specie, un incremento di superficie, il rigetto della stessa è pertanto altamente probabile.

La domanda di rettifica dovrà richiamare i documenti tecnici depositati nel fascicolo del condono (scheda catastale da cui si può evincere chiaramente la superficie non dichiarata) da cui si può dedurre la maggiore consistenza dell'edificato.

In caso di rigetto della domanda di rettifica per la differenza di superficie il futuro aggiudicatario potrà accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 in quanto le stesse sono da ritenersi realizzate all'epoca dell'edificazione e le ragioni del credito scaturiscono da Sentenza n. 765/01 del Tribunale Civile dell'Aquila depositata in Cancelleria il 16/08/2001 e munita di formula esecutiva il 14/04/2002 e da Sentenza n. 321/04 della Corte d'Appello dell'Aquila, pubblicata il 20/05/2004 e munita di formula esecutiva il 13/12/2015, mentre la costruzione è sicuramente collocabile precedentemente all'anno 1986.

Per le irregolarità urbanistiche descritte e l'eventuale rettifica alla domanda di condono si è tenuto conto, in sede di valutazione, degli oneri consequenziali con il coefficiente correttivo K2 stimato in euro 2.000,00.

Tutte le procedure necessarie e i consequenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. Parimenti a carico dell'aggiudicatario sono i costi di rimozione e ripristino allo stato legittimato ed assentito nel caso di rigetto della domanda di condono e dell'istanza di rettifica.

ALLEGATO I – URBANISTICA

BENE N° 10 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Vedi bene 9.

NOTA

Dalla visione del progetto (vedi bene 9) presente nel fascicolo del PAU è emerso che il locale posto al



piano servizi confinante con vano scala, terrazzo condominiale e locali servizi edificio scala A è composto da un unico ambiente provvisto di un'unica finestra.

Da sopralluogo il locale posto al piano servizi e confinante con il vano scala, terrazzo condominiale e locale servizi edificio scala A e diviso in due ambienti, il primo è un locale servizi provvisto di finestra e il secondo è il locale staggito.

Per le difformità urbanistiche sopra elencate si potrà procedere come di seguito:

- diversa distribuzione degli ambienti (frazionamento in due stanze e diverse finestrate) si potrà applicare l'art. 36 (L) - Accertamento di conformità - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Si stimano circa euro 2.500,00 per la regolarizzazione urbanistica comprensivi degli oneri tecnici.

Per le irregolarità urbanistiche descritte si è tenuto conto, in sede di valutazione, degli oneri consequenziali con il coefficiente correttivo K2.

Tutte le procedure necessarie e i consequenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario.

ALLEGATO I - URBANISTICA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, INTERNO 12, PIANO 5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale.

Agli immobili staggiti sono attribuite le seguenti carature millesimali:

- Tabella A- proprietà generale millesimi 59,0000;
- Tabella B- scala condominiale e ascensore millesimi 129,000;
- Tabella C- riscaldamento 65,13.

ALLEGATO L - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO

BENE N° 10 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA NICOLA FESTA 3, PIANO 6

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi bene 1

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12

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:



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

La Sig.ra*** come da estratto per riassunto del Registro degli atti di Morte del 30/10/2021. In data 10/02/2022 è stato pubblicato testamento olografico presso il Notaio Maria Grazia Carteni al repertorio n. 3170 racc. 2532. ALLEGATO A - ATTI DI ACQUISTO, PUBBLICAZIONE TESTAMENTO OLOGRAFICO DEL 10/02/2022 REP. 3170 RACC. 2532 NOTAIO CARTENI

CONFINI

Complesso edilizio sito in Roma in Via dei Casali del Drago n. 10-12 al foglio 638 particella 169 e 230 composto da sei edifici, catastalmente individuato come unica unità con categoria catastale D/1 edificata su lotto di terreno confinante con:

Via dei Casali del Drago, edificio individuato alla particella 1288, edificio individuato alla particella 132 stessa ditta, edificio individuato alla particella 78.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio - EDIFICIO 1	99,00 mq	123,20 mq	1	123,20 mq	3,45 m	TERRA
Opifici - EDIFICIO 2	87,60 mq	103,10 mq	1	103,10 mq	2,70 m	TERRA
Ufficio - EDIFICIO 3	33,20 mq	37,70 mq	1	37,70 mq	2,90 m	TERRA
Opifici - EDIFICIO 4	104,60 mq	116,25 mq	1	116,25 mq	2,90 m	TERRA
Tettoia - EDIFICIO 6	166,00 mq	167,00 mq	0.6	100,20 mq	3,50 m	TERRA
Area esterna	839,00 mq	869,00 mq	0.2	173,80 mq	0,00 m	TERRA
Deposito - EDIFICIO 7	9,90 mq	10,78 mq	1	10,78 mq	2,50 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				665,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				665,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dei beni calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede dei sopralluoghi del 23.11.2019, 26.03.2021 e 19.04.2021, il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

NOTA CONSISTENZE – per l'individuazione degli edifici presenti sul lotto, viene preso come riferimento l'individuazione riportata nel condono edilizio prot. 111625/86. L'intero complesso edilizio ha



destinazione catastale D8 ed è urbanisticamente assentito dopo il rilascio delle concessioni in sanatoria come attività industriale/artigianale.

Il coefficiente di 0,20 utilizzato per il calcolo della superficie convenzionale dell'area esterna è stimato in funzione della potenzialità edificatoria del lotto urbanistico.

ALLEGATO B- RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1986 al 08/10/2001	*** (1) Proprieta` per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 169 Categoria D1
Dal 08/10/2001 al 08/05/2023	*** per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 169, Zc. 6 Categoria D1 Rendita € 501.738,00 Piano t

Si segnala che non è stata effettuata la voltura degli intestatari catastali e che l'unità immobiliare distinta al foglio 638 particelle 169 gr 230 ha origine dalle particelle 169, 230 e 231 ed oggi soppresse.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	638	169		6	D1				501738 €	t	169

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel rilievo eseguito, per meglio esplicitare lo stato dei luoghi, vengono utilizzate le stesse numerazioni descrittive presenti nella planimetria in atti all'Ufficio Condono del Comune di Roma protocollo 11625/86. La planimetria ricalca fedelmente la scheda catastale estratta in data 15/07/2019 e depositata in data 03/07/1986 al n. T.313408. La planimetria catastale descrive il bene avente categoria catastale D/1 e individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 638 particella 169 e 230 composto da sei edifici e tettoia di ampie dimensioni con alcune strutture accessorie e specificatamente:

- edificio individuato nel rilievo con il n.1 collocato nell'angolo a confine con Via dei Casali del Drago e l'edificio individuato alla particella 78 catastalmente composto da ingresso 5 ambienti destinati a uffici e un gruppo bagni, con piccolo locale di circa mq 5,50 posto in aderenza sul lato nord al gruppo bagni;
- edificio individuato nel rilievo con il n.2 realizzato come ampliamento della preesistente costruzione individuata alla particella 230, catastalmente composto da 4 locali adibiti ad attrezzature, laboratorio e deposito materiali;
- edificio individuato nel rilievo con il n.3 collocato sul distacco con la particella 132 stessa Ditta e gli



edifici individuati con il n. 2 e 4, composto da due locali e un servizio igienico;

- edificio individuato nel rilievo con il n. 4 collocato in aderenza all'angolo del lotto di terreno a confine con particella 132 stessa ditta e particella 78, composto da unico locale di forma regolare;
- edificio individuato nel rilievo con il n. 5 collocato in aderenza con l'angolo dell'edificio 4 ed edificio 6 "rimessa automezzi e deposito materiali", composto da unico locale;
- edificio individuato nel rilievo con il n. 6 collocato in aderenza su due lati dell'edificio 1, composto da unico locale ad uso "rimessa automezzi e deposito materiali";
- edificio individuato nel rilievo con il n. 7 collocato in aderenza del confine con la Via dei Casali del Drago e dell'ingresso al civico 12, composto da unico locale ad uso "lubrificanti";
- 5 setti murari posti nell'angolo del terreno a confine con la particella 1288 e la Via dei Casali del Drago;
- Un vascone idrico posto al centro del lotto di terreno.

Da rilievo dello stato di fatto risulta:

- edificio individuato nel rilievo con il n.1 - gli ambienti interni sono 6 e non 5 il gruppo bagni ha gli accessi diversi, il piccolo locale di circa mq 5,50 posto in aderenza sul lato nord al gruppo bagni non è più presente;
- edificio individuato nel rilievo con il n.2 - i 4 locali descritti nella scheda catastale sono attualmente 3 in quanto il locale della superficie di circa mq 17,20 destinato ad attrezzature posto in aderenza al confine con la particella 1288 non è più presente;
- edificio individuato nel rilievo con il n.3 - edificio corrispondente a quanto catastalmente dichiarato;
- edificio individuato nel rilievo con il n. 4 - l'edificio non risulta posto in aderenza al confine con la particella 78 ma risulta edificato a distacco dalla citata particella;
- edificio individuato nel rilievo con il n. 5 - edificio non più presente;
- edificio individuato nel rilievo con il n. 6 - la consistenza reale è inferiore a quanto catastalmente dichiarato;
- edificio individuato nel rilievo con il n. 7 - edificio corrispondente a quanto catastalmente dichiarato;
- 5 setti murari posti nell'angolo del terreno a confine con la particella 1288 e la Via dei Casali del Drago - non più presenti;
- Un vascone idrico posto al centro del lotto di terreno - non individuabile, in quanto probabilmente interrato e ricoperto dai rifiuti presenti in loco.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere alla regolarizzazione urbanistica e amministrativa e alla corretta rappresentazione catastale.

Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale si stimano in euro 3.500,00. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- edificio 1 - fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, collocato nell'angolo a confine con Via dei Casali del Drago e l'edificio individuato alla particella 78, di forma rettangolare con ingombro max di circa 18,20 x 7,60 composto da una serie di locali comunicanti della superficie totale di circa mq 141,00 - stato conservativo mediocre;
- edificio 2 - fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, realizzato come ampliamento della preesistente costruzione individuata alla particella 230, di forma regolare con ingombro max di m. 10,00 x 6,80 della superficie totale di circa 68,00 mq - stato conservativo scadente;
- edificio 3 - edificio composto da struttura prefabbricata composta da un gruppo bagni e due locali con ingombro max di m. 8,80 x 3,90 della superficie totale di circa 34,00 mq - stato conservativo scadente;
- edificio 4 - edificio composto da unico locale di forma regolare in struttura muraria e copertura piana non praticabile con ingombro max di m. 12,50 x 11,00 della superficie totale di circa 134,00 mq collocato



nell'angolo a confine con particella 132 stessa ditta, particella 78 e particella 133 – stato conservativo scadente;

- edificio 5 – non presente
- edificio 6 – tettoia metallica posta su due lati dell'edificio 1 della superficie di circa mq 162 – stato conservativo scadente;
- edificio 7 - piccolo edificio ad uso deposito a confine con Via dei Casali del Drago delle dimensioni in pianta di circa 3,85 x 2,80 della superficie totale di circa 10,80 mq – stato conservativo mediocre;
- parti comuni (facciate esterne, corte interna e confini), componentistiche edili ed impiantistiche comuni – stato conservativo scadente.

ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

PARTI COMUNI

I piazzali, le aree di manovra, le recinzioni e gli accessi agli edifici dalle pubbliche Vie non sono connotate da particolari caratteristiche architettoniche e rispecchiano una tipologia di edificazione spontanea e di limitata cura negli aspetti esteriori. Lo stato conservativo generale è scadente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 28/03/1983 Notaio Osvaldo VIOLÒ Repertorio 19412 raccolta 6693, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici. L'intero complesso edilizio ricade all'interno della Carta per la Qualità di Roma e nel P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019. Come meglio esplicitato nel paragrafo normativa urbanistica.

Secondo le indicazioni del Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo afa foce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 e successiva approvazione dell'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere — V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce — P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n. 1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS 1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998, gli immobili potrebbero essere interessati da Fascia A, B, C, o da Rischio R2, R3, R4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli edifici hanno tipologia costruttiva mista con muratura portante per gli elementi verticali e solai in legno o ferro a seconda della tipologia di edifici. Gli edifici storici presenti sul lotto di terreno hanno una tipologia costruttiva tipica degli anni 1930/40 con struttura portante in muratura e copertura a tetto per l'edificio 1 e copertura piana per l'edificio 2, mentre quelli più recenti (3, 4, 6 e 7) sono connotati da una tipologia edificatoria spontanea con strutture portanti miste (muratura e pilasti in ferro) con coperture leggere prefabbricate, tecnologia tipica delle edificazioni spontanee e abusive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare è nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Atti				
Dal 28/03/1983	Compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Violo	28/03/1983	19412		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma	07/04/1983		18469	
Dal 14/12/1994	Rinuncia di eredità				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Aureli	14/12/1994			
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma	30/09/1994			
Dal 28/01/2021	Accettazione tacita di eredità				
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	28/01/2021	9560	6461
	Accettazione tacita di eredità				
Dal 28/01/2021	Accettazione tacita di eredità				
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	28/01/2021	9559	6460
	Accettazione tacita di eredità				

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80924 - Reg. part. 45120



- **Fondo patrimoniale**

Trascritto a Roma il 19/12/1996
Reg. gen. 80923 - Reg. part. 45119

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 14/12/2001
Reg. gen. 111982 - Reg. part. 70904

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143775 - Reg. part. 93291

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 23/11/2004
Reg. gen. 143776 - Reg. part. 93292

- **ordinanda di sequestro conservativo**

Trascritto a Roma il 01/06/2006
Reg. gen. 71245 - Reg. part. 40995

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 18/07/2017

Oneri di cancellazione

Vedi bene 1



NORMATIVA URBANISTICA

Gli edifici attualmente ricadono secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 46 del 07/06/2016 in:

Elaborati Prescrittivi:

1. Sistemi e Regole, Sistema insediativo:

- Tessuto prevalentemente residenziale, all'interno del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 2 della Città da ristrutturare (art. 51, 52 e 53).

2. Rete Ecologica:

Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali:

3. G 1. Carta per la Qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g).
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

4.G8. Standard urbanistici:

- Nessuna indicazione.

L'immobile risulta compreso all'interno del piano particolareggiato 12/F "Tor Sapienza", approvato con deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 2287 del 20.1 1.1973, e successiva deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 1085 del 18.03.1976 con destinazione:

- Per la quasi totalità Zona residenziale semplice;
- Per la restante minima parte viabilità.

Inoltre secondo le indicazioni del Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 e successiva approvazione dell'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere — V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce — P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n. 1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS 1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998, l'immobile potrebbe essere interessato da Fascia A, B, C, o da Rischio R2, R3, R4.

ALL. H - CDU DEL 26/05/2020 PROT. 57918

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Del complesso industriale sito in Roma in Via dei Casali del Drago n. 10-12 con categoria catastale D/1 individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 169 e 230 da analisi effettuata presso il Dipartimento PAU e Archivio storico Capitolino non risultano titoli abilitativi edilizi.

L'edificio originario, presente sul lotto di terreno ed individuato alla particella 169, risulta presente presso gli atti del Catasto Urbano di Roma dal 09/04/1940 come da planimetria di impianto identificata con scheda n. 8731823 e da modello 1 (accertamento generale della proprietà immobiliare urbana) del 22/12/1939 con categoria A/4 - nota non è chiaro perché il modello 1 porti una data antecedente alla



scheda catastale.

Gli edifici sopra elencati dispongono dei seguenti titoli riferiti alla Domanda di condono prot. 111625 del 25.05.86:

- Domanda di condono 86/111625/ SOT 01 Concessione n. 223993 del 24/03/2000 superficie mq 109,73 Attività industriale/artigianale – accatastamento effettuato e depositato con prot. n. 103887/1986 – riguardante l'immobile individuato nella planimetria in allegato con il n. 1;
- Domanda di condono 86/111625/SOT 02 Concessione 122061 del 06/07/1998 superficie mq 22,80 Attività industriale/artigianale – accatastamento effettuato e depositato con prot. n. 103885/1986 - riguardante l'immobile individuato nella planimetria in allegato con il n. 2, Concessione limitata ad una porzione non chiaramente individuabile nella superficie totale del bene pari a mq 121,02, pertanto mq 98,22 non risultano oggetto della presente domanda;
- Domanda di condono 86/111625/03 SOT 03 Concessione n.122064 del 06/07/1998 superficie mq 370,52 Attività industriale/artigianale – accatastamento effettuato e depositato con prot. n. 103885/86.

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE CONDONATA PARI A MQ 503,05.

Gli immobili con le concessioni in sanatoria n. 223993/2000, 122061/1998 e 122064/1998 non dispongono di agibilità in sanatoria.

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.

Gli edifici realizzati sulle particelle 169 e 230, hanno subito nel tempo una serie di modifiche interne e superfetazioni esterne collocate sul perimetro dell'area esterna. Gli edifici originari e gli edifici realizzati successivamente agli impianti storici sono stati tutti oggetto di domanda di condono edilizio prot. 98862 del 12.05.86 suddiviso in tre SOT e successivamente concessionati e precisamente:

- edificio individuato in rilievo con il n. 1 – mq 109,73 – superficie verificata ma in eccesso rispetto all'attuale situazione per mq 3,61 mq;
- edificio individuato in rilievo con il n. 2 – mq 121,02 – superficie verificata ma in eccesso rispetto all'attuale situazione per mq 13,11 mq;
- edificio individuato in rilievo con il n. 3 – mq 34,70 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 4 – mq 122,72 – superficie verificata;
- edificio individuato in rilievo con il n. 5 – mq 10,00 – superficie non verificata in quanto immobile non più presente;
- tettoia individuata in rilievo con il n. 6 – mq 192,00 – superficie verificata ma in eccesso rispetto all'attuale situazione per mq 50,66 mq;
- edificio individuato in rilievo con il n. 7 – mq 8,00 – superficie verificata.

Per un totale di SC dichiarato realizzato per gli edifici di mq 406,17 e di mq 192,00 SNR per la tettoia.

In sintesi:

- superficie denunciata con progetto in allegato alla richiesta condono edilizio – mq 406,17 + mq 192,00 x 0,60 = mq 521,37;
- superfici presenti in sede di sopralluogo - mq 379,45 + mq 141,34 x 0,60 = mq 464,25;
- superficie condonata pari a mq 503,05.

NOTA - I metri quadri indicati nella concessione in sanatoria sono quelli calpestabili dei singoli ambienti



facenti parte l'opera abusiva. Per il locale tettoia, trattandosi di S N R la superficie effettiva è ragguagliata al 60%.

Il tutto come meglio evidenziato nel rilievo in allegato.

RIAPERTURA TERMINI CONDONO – il futuro aggiudicatario per eventuali domande di rettifica potrà comunque accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 in quanto le stesse sono da ritenersi realizzate all'epoca dell'edificazione e le ragioni del credito scaturiscono da Sentenza n. 765/01 del Tribunale Civile dell'Aquila depositata in Cancelleria il 16/08/2001 e munita di formula esecutiva il 14/04/2002 e da Sentenza n. 321/04 della Corte d'Appello dell'Aquila, pubblicata il 20/05/2004 e munita di formula esecutiva il 13/12/2015, mentre la costruzione è sicuramente collocabile precedentemente all'anno 1986.

L'importo stimato degli oneri di regolarizzazione/rettifica concessione in sanatoria e per il rilascio della agibilità in sanatoria viene stimato in euro 8.500,00. Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene e per la sua corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO I – URBANISTICA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal diritto di utilizzo delle parti comuni degli edifici, e delle parti che sono necessarie per l'esistenza degli edifici, ovvero sono perennemente destinate all'uso o al godimento comune, come muri di confine tra diverse proprietà o rispetto alla Via dei Casali del Drago.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5

Appartamento al piano attico, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata alla scala B al piano quinto, ed è individuata con l'interno 21 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 503, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 194 mq, totale escluse aree scoperte 179 mq. rendita € 1.941,88, Via Franco Sacchetti 13, piano 5, interno 21, scala B. L'appartamento della superficie commerciale di mq 205,41 è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno terrazza a livello, veranda e tettoia, confinante con vano scala e chiostrina condominiale; interno 20 alla scala " B"; distacco verso particella 416, distacco su Via Franco Sacchetti salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 503, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 323.500,00



La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 3.537,38 pari a €/mq 3.530,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2022, riporta valori oscillanti tra €/mq 2.550,00 ed €/mq 3.600,00, per la particolare tipologia del bene e per l'ubicazione si adotta il valore massimo di €/mq 3.600,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra €/mq 2.353,00 ed €/mq 3.454,00, per la particolarità del bene si adotta il valore massimo di €/mq 3.450,00 arrotondato per difetto;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.520,00 arrotondato per difetto.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.520,00 x mq 206,64 = € 727.372,80 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; presenza ascensore; livello di piano, ecc.) si segnala il livello di piano "attico";

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro € 6.000,00;

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K3 = 0,95; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8977;

Pertanto il valore di euro 727.372,80 viene rettificato come di seguito: euro (727.372,80 x K 0,8977) - K2 stimato pari ad euro 6.000,00 = euro 646.962,56 arrotondato per eccesso ad euro 647.000,00 dicansi euro seicentoquarantasettemila/00.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME



- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1
 Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 1 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 33, z.c. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq. rendita € 6,51, Via Franco Sacchetti 13, piano S1, interno 1. La Cantina al piano S1 individuata con l'interno 1 e con superficie di mq 2,10 è confinante con corridoio cantine, locale quadro elettrico, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2 stessa ditta salvo altri.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 33, Zc. 4, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 1.750,00
 Il valore al mq commerciale della cantina viene assunto pari al 50% del valore €/mq scaturito dall'analisi dei comparabili riferiti all'unità immobiliare staggita stesso fabbricato collocata alla scala B del piano quinto individuata con l'interno 21.
 Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, il valore venale medio sui valori analizzati per all'unità immobiliare con categoria civile abitazione è risultato pari a €/mq 3.520,00.
 Da cui ne deriva: €/mq 3.520,00 x 0,50 = €/mq 1.760,00 che è il valore al mq commerciale della cantina oggetto di stima.
 Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:
 • €/mq 1.760,00 x mq 2,10 = € 3.696,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficiente correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
 - Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della utilità della pertinenza;
 - Il coefficiente K2 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.
 I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:
 K1= 1,05; K2 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,945.
 Pertanto il valore di euro € 3.696,00 viene rettificato come di seguito: euro 3.696,00 x K 0,945 = euro 3.492,72 arrotondato per eccesso ad euro 3.500,00 diconsi euro tremilacinquecento/00.
 ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME
- Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1
 Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 3 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 35, z.c. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq. rendita € 6,51, Via Franco Sacchetti 51, piano S1, interno 3. La Cantina al piano S1 individuata con l'interno 3 e con superficie di mq 2,10 è confinante con corridoio cantine, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2, salvo altri.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 35, Zc. 4, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 1.750,00
 Il valore al mq commerciale della cantina viene assunto pari al 50% del valore €/mq scaturito dall'analisi dei comparabili riferiti all'unità immobiliare staggita stesso fabbricato collocata alla scala B del piano quinto individuata con l'interno 21.
 Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, il valore venale medio sui valori analizzati per all'unità immobiliare con



categoria civile abitazione è risultato pari a €/mq 3.520,00.

Da cui ne deriva: €/mq 3.520,00 x 0,50 = €/mq 1.760,00 che è il valore al mq commerciale della cantina oggetto di stima.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 1.760,00 x mq 2,10 = € 3.696,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficiente correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della utilità della pertinenza;

- Il coefficiente K2 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,945.

Pertanto il valore di euro € 3.696,00 viene rettificato come di seguito: euro 3.696,00 x K 0,945 = euro 3.492,72 arrotondato per eccesso ad euro 3.500,00 diconsi euro tremilacinquecento/00.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1
Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 67, z.c. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 18 mq. rendita € 122,04, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1, interno 10. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 10 con una superficie di mq 17,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 9, chiostri condominiale, posto auto n. 11 salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 67, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.150,00

POSTO AUTO INT. 10

Il valore al mq commerciale del posto auto coperto viene assunto pari al 50% del valore €/mq scaturito dall'analisi dei comparabili riferiti all'unità immobiliare staggita stesso fabbricato collocata alla scala B del piano quinto individuata con l'interno 21.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, il valore venale medio sui valori analizzati per all'unità immobiliare con categoria civile abitazione è risultato pari a €/mq 3.520,00.

Da cui ne deriva: €/mq 3.520,00 x 0,50 = €/mq 1.760,00 che è il valore al mq commerciale posto auto oggetto di stima.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 1.760,00 x mq 17,00 = € 29.920,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficiente correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della utilità della pertinenza;

- Il coefficiente K2 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:



K1= 1,05; K2 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,945.

Pertanto il valore di euro € 29.920,00 viene rettificato come di seguito: euro 29.920,00 x K 0,945 = euro 28.274,40 arrotondato per eccesso ad euro 28.300,00 diconsi euro ventottomilatrecento/00.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1
Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 31 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 91, z.c. 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 100,40, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 31 e con una superficie di mq 12,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 30, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto auto n. 32 stessa ditta salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 91, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.950,00

Il valore al mq commerciale del posto auto coperto viene assunto pari al 50% del valore €/mq scaturito dall'analisi dei comparabili riferiti all'unità immobiliare staggita stesso fabbricato collocata alla scala B del piano quinto individuata con l'interno 21.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, il valore venale medio sui valori analizzati per all'unità immobiliare con categoria civile abitazione è risultato pari a €/mq 3.520,00.

Da cui ne deriva: €/mq 3.520,00 x 0,50 = €/mq 1.760,00 che è il valore al mq commerciale posto auto oggetto di stima.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- €/mq 1.760,00 x mq 12,00 = € 21.120,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficiente correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della utilità della pertinenza;

- Il coefficiente K2 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,945.

Pertanto il valore di euro € 21.120,00 viene rettificato come di seguito: euro 21.120,00 x K 0,945 = euro 19.958,40 arrotondato per difetto ad euro 19.900,00 diconsi euro diciannovemilanovecento/00.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1
Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 32 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 92, z.c. 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 100,40, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 32 e con una superficie di mq 12,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 31 stessa ditta, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto



auto n. 33 stessa ditta salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 92, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.950,00

Il valore al mq commerciale del posto auto coperto viene assunto pari al 50% del valore €/mq scaturito dall'analisi dei comparabili riferiti all'unità immobiliare staggita stesso fabbricato collocata alla scala B del piano quinto individuata con l'interno 21.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, il valore venale medio sui valori analizzati per all'unità immobiliare con categoria civile abitazione è risultato pari a €/mq 3.520,00.

Da cui ne deriva: €/mq 3.520,00 x 0,50 = €/mq 1.760,00 che è il valore al mq commerciale posto auto oggetto di stima.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 1.760,00 x mq 12,00 = € 21.120,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficiente correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della utilità della pertinenza;

- Il coefficiente K2 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,945.

Pertanto il valore di euro € 21.120,00 viene rettificato come di seguito: euro 21.120,00 x K 0,945 = euro 19.958,40 arrotondato per difetto ad euro 19.900,00 diconsi euro diciannovemilanovecento/00.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5	206,64 mq	0,00 €/mq	€ 647.000,00	50,00%	€ 323.500,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1	2,10 mq	0,00 €/mq	€ 3.500,00	50,00%	€ 1.750,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1	2,10 mq	0,00 €/mq	€ 3.500,00	50,00%	€ 1.750,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1	17,00 mq	0,00 €/mq	€ 28.300,00	50,00%	€ 14.150,00



Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 19.900,00	50,00%	€ 9.950,00
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 19.900,00	50,00%	€ 9.950,00
Valore di stima:					€ 361.050,00

LOTTO 2

- Bene N° 7** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42
 Capannone industriale e locale industriale con annesso terreno, edificato su lotto urbanistico individuato al Catasto terreni al F. 652 particelle 72, 73, 173, 174 e 175. Il compendio è composto da un capannone industriale su due piani in corso di costruzione formato da unico grande locale di forma regolare al piano terra e da locale al piano S1, sul terreno è presente anche un locale con categoria urbanistica artigianale/industriale diruto. Il compendio è sito in Roma Via di Cervara 42, zona ricadente nel Quartiere Tor Cervara/Colli Aniene, nel territorio del Municipio IV di Roma, il tutto individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 652 Particelle 714, 715, 174 - immobili individuati catastalmente d'ufficio. Le sopra elencate unità immobiliari non risultano chiaramente ed univocamente individuabili al catasto fabbricati (schede prive di planimetrie) in quanto trattasi di accatastamenti effettuati d'ufficio tramite l'attività di foto-identificazione condotta in collaborazione con Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura). La citata procedura di controllo/accertamento nel caso in oggetto manifesta alcune criticità collegate allo scollamento tra la reale situazione e quanto accertato di ufficio. L'individuazione catastale di ufficio all'attualità individua sul lotto di terreno identificato al Catasto terreni al F. 652 particelle 72, 73, 173, 174 e 175 un edificio con categoria A/3, e tre edifici di categoria C/2. Le consistenze catastali derivanti dall'accatastamento effettuato di ufficio risultano: • Fg. 652 particella 174 sub. 1 – consistenza 13 vani; • Fg. 652 particella 174 sub. 2 – consistenza 480,00 mq; • Fg. 652 particella 714 sub. 1 – consistenza 640,00 mq; • Fg. 652 particella 715 sub. 1 – consistenza 100,00 mq. Le consistenze ed i confini degli immobili accertati in sede di sopralluogo risultano: • Capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al piano S1, il tutto confinante con: particella 350; particelle 784,785,786; particella 175 stessa ditta; particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 2, 714 sub. 1 e 715 sub. 1 per una consistenza catastale totale pari a mq 1.220,00; • Locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 1. • L'area del lotto urbanistico come da progetto per licenza edilizia n. 13661/74, incluso l'ingombro degli edifici esistenti è pari a mq 4.925,00 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 652, Part. 715, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 652, Part. 714, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 652, Part. 73, Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u - Fg. 652, Part. 72, Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u al catasto Fabbricati - Fg. 652, Part. 174, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A3 -



Fg. 652, Part. 174, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 652, Part. 174, Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u - Fg. 652, Part. 173, Qualità Seminativo - Fg. 652, Part. 175, Qualità Orto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 464.500,00

Premessa al procedimento valutativo

Il terreno su cui in parte risultano edificati i beni (locale industriale oggetto di condono edilizio e capannone industriale non ultimato oggetto di domanda licenza edilizia 13661/74) è stato acquistato dai coniugi*** con compravendita per atto a rogito

Notaio GRISPINI in data 16/10/1970 rep. 12333 trascritto a Viterbo il 23/10/1970 a r. part. 4459 e la sua consistenza totale è di mq 6.700,00 circa.

Citato lotto in sede di atto veniva individuato con le seguenti particelle al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 652: Particella 72 per quota intera della superficie di circa mq 1.070,00; Particella 73 per quota intera della superficie di circa mq 2.090,00; Particelle 70, 71 e 74 per quota parziale.

Le particelle acquistate in quota parziale furono oggetto di frazionamento con tipo mappale n. 18195 del 24/06/1970 ed approvato in data 08/08/1970 dal quale sono derivate:

- La porzione della particella 70 attualmente è individuata al C.T. con la part. 173 di superficie mq 120,00;
- La porzione della particella 71 attualmente è individuata al C.T. con la part. 174 di superficie 2.800,00;
- La porzione della particella 74 attualmente è individuata al C.T. con la part. 175 di superficie 620,00.

Sul citato lotto oggi individuato al Catasto terreni del F. 652 alle particelle 72, 73, 173 e 174 sono presenti i seguenti fabbricati:

B. Un locale con categoria urbanistica artigianale/industriale diruto (oggetto di domanda di condono edilizio in corso di istruttoria, vedi paragrafo regolarità edilizia) della superficie lorda di mq 244,00 circa, con anno di costruzione dichiarato nel 1976;

A. Un capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al piano S1, per la cronologia dei titoli urbanistici vedi paragrafo regolarità edilizia.

L'area del lotto urbanistico come da progetto per licenza edilizia n. 13661/74, incluso l'ingombro degli edifici esistenti è pari a mq 4.925,00 circa.

Per una superficie convenzionale complessiva di circa mq 2.500,40 come meglio esplicitato nel paragrafo "consistenza immobile".

PROCEDIMENTO VALUTATIVO

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino Ufficiale della Borsa di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.



Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 790,00 arrotondata per eccesso;
B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2022, corrispondente ad una quotazione media di euro 625,00 al mq commerciale;

C. Borsino immobiliare di Roma, giugno 2023, corrispondente ad una quotazione media di euro 633,00 al mq commerciale, arrotondato per difetto ad euro 630,00;

D. Listino ufficiale della borsa immobiliare, riporta valore di €/mq 700,00.

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 686,25 arrotondato per difetto ad €/mq 680,00.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 680,00 x mq 2.500,40 = € 1.700.272,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; la possibilità di utilizzo per diverse attività merceologiche, la potenzialità urbanistica del lotto ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri di completamento dei manufatti esistenti e per l'eventuale bonifica per materiali contenenti amianto;

- Il coefficiente K3 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K2 = 0,60; K3 = 0,92; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,54648.

Pertanto il valore di euro 1.700.272,00 viene rettificato come di seguito: euro 1.700.272,00 x K 0,54648 = euro 929.164,64 arrotondato per difetto ad euro 929.000,00 diconsi euro novecentoventinovemila/00.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Complesso industriale Roma (RM) - Via di Cervara 42	2500,40 mq	0,00 €/mq	€ 929.000,00	50,00%	€ 464.500,00
Valore di stima:					€ 464.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 8** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15
Complesso industriale sito in Roma in Via della Farfalla n. 11-15 nel territorio del Municipio V,



Zona VIII Tor Sapienza, collocato tra le Vie di Tor Sapienza, Collatina e nelle immediate vicinanze della rimessa ATAC Tor Sapienza. Il complesso con categoria catastale D/7 risulta individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 132 sub. 501 ed è composto da due gruppi di edifici, collocati su lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, il tutto come meglio individuato nella planimetria di rilievo allegata. La superficie convenzionale del compendio è di mq 1.126,85 circa e gli edifici risultano rispettivamente: • un edificio ad uso uffici su due piani fuori terra e locali tecnici in copertura oltre ad un piano interrato. Composto da un locale cantina al piano S1, quattro locali aventi accesso direttamente dalla corte esterna serviti da connettivo centrale e un gruppo di servizi igienici al piano terra, cinque locali e un gruppo di servizi igienici serviti da scala esterna con connettivo centrale e un terrazzo a livello coperto al piano primo, un piano copertura parzialmente coperto a tetto; • una serie di 13 corpi bassi ad un piano adibiti a laboratori, magazzini e tettoie posti principalmente sul perimetro del lotto a confine con la Via della Farfalla, edificio alla particella 133 e edifici individuati alla particella 169. Si segnala che l'intero complesso edilizio inizialmente adibito a complesso industriale (uffici, laboratori e depositi) attualmente si trova in stato di abbandono con numerose attrezzature, materiali, arredi in disuso e scarti di lavorazione non oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 132, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 900.000,00

Il complesso industriale sito in Roma in Via della Farfalla n. 11-15 con categoria catastale D/1 individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 132 sub. 501, è stato edificato su lotto di terreno della superficie tra aree scoperte e coperte di circa mq 1.356,00.

Per la valutazione del complesso industriale in sede di procedura estimativa si è tenuto conto sia della potenzialità edificatoria del lotto che tutti gli edifici presenti sul lotto dispongono di concessione in sanatoria riferiti alla domanda di condono prot. 111625/86.

Le caratteristiche urbanistiche da considerare nella valutazione economica risultano:

- Vigente PRG potenzialità edificatorie meglio evidenziate nel capitolo normativa urbanistica;
- Previgente PRG del 1962 l'area ricadeva in zona F1 con i seguenti indici: fabbricabilità territoriale mc/mq 1,20 - indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,09, e per i seguenti indici.
- Indici come da domanda di condono prot. prot. 98862/86: per un totale di superficie condonata pari a mq 770,36.

L'analisi valutativa pertanto tiene conto del quanto edificato, relazionandolo con la eventuale potenzialità ulteriore edificatoria, potenzialità subordinata alla necessaria istruttoria urbanistica propedeutica al rilascio del titolo edilizio (presumibilmente permesso a costruire).

Specificando che il valore del terreno in relazione alle caratteristiche dell'area in oggetto può oscillare tra il 10% ed il 20% del valore totale del fabbricato da realizzare.

Per la tipologia del costruito (il costruito copre per circa un 40 l'intera area del lotto) si è ritenuto congruo valutare la superficie esistente incrementando il risultato di un 5% per tenere conto delle potenzialità edificatorie proprie dell'area oggetto di stima.

-La valutazione del complesso edilizio con destinazione catastale D8 e urbanisticamente assentito come attività industriale/artigianale scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;



I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa utilizzando come parametro di calcolo il valore medio €/mq reperito dalle analisi dei dati delle fonti sopra elencate, come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A 1 - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 593,56 pari a €/mq 595,00. arrotondata per eccesso - quotazione locali artigianali;

A 2 - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 1.370,53 pari a €/mq 1.370,00. arrotondata per difetto - quotazione locali uso ufficio;

B 1 - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2022, riporta valori oscillanti tra €/mq 600,00 ed €/mq 900,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 750,00 - quotazione locali artigianali;

B 2 - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2022, riporta valori oscillanti tra €/mq 1.350,00 ed €/mq 1.950,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 1.650,00 - quotazione locali uso ufficio;

C 1- Borsino immobiliare di Roma, riporta valori per la fascia media di €/mq 713,59 arrotondato per difetto ad €/mq 710,00 - quotazione locali artigianali;

C 2- Borsino immobiliare di Roma, riporta valori per la fascia media di €/mq 2.148,00 arrotondato per eccesso ad €/mq 2.150,00 - quotazione locali uso ufficio;

D 1 - Listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma, riporta valori per la seconda fascia di €/mq 1.400,00 - quotazione locali artigianali;

D 2 - Listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma, riporta valori per la seconda fascia di €/mq 1.600,00 - quotazione locali uso ufficio.

Si specifica che la superficie commerciale del bene staggito è composta per circa il 25% da locali uso ufficio la restante parte è uso artigianale, pertanto si procede a valutare l'incidenza €/mq per i dati sopra riportati effettuando una media aritmetica:

- Locali artigianali - valore venale medio sui valori analizzati pari a €/mq 863,75 arrotondato per eccesso a €/mq 865,00;
- Locali uso ufficio - valore venale medio sui valori analizzati pari a €/mq 1.692,50 arrotondato per difetto a €/mq 1.690,00.

Si effettua una media ponderata dei valori venali ricavati, considerando che i locali artigianali hanno un peso del 75% dell'intera superficie commerciale e i locali ufficio hanno un peso del restante 25%:

$\text{€/mq } 865,00 \times 75\% + 1.690,00 \times 25\% = \text{€/mq } 1.071,25$ arrotondato per difetto ad €/mq 1.070,00.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- $\text{€/mq } 1.070,00 \times \text{mq } 1.126,85 = \text{€ } 1.205.729,50$ che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

I coefficienti correttivi applicati sono i seguenti:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione del bene, della commerciabilità, dei fattori di contesto (appetibilità del complesso edilizio e potenzialità di trasformazione edificatoria del lotto con eventuale valorizzazione del già costruito);



- il coefficiente K 2 per considerare lo stato generale di manutenzione degli edifici e per gli oneri di bonifica dell'area.
- Il coefficiente K3 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro € 12.000,00;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

Dal prodotto dei coefficienti K1= 1,05; K2=0,80; K3= 0,90 ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,756;

Pertanto il valore di euro 1.205.729,50 viene rettificato come di seguito: euro (1.205.729,50 x K 0,756) - K2 stimato pari ad euro 12.000,00 = euro 899.531,50 arrotondato per eccesso ad euro 900.000,00 diconsi euro novecentomila/00.

ALLEGATO I - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Complesso industriale Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15	1126,85 mq	0,00 €/mq	€ 900.000,00	100,00%	€ 900.000,00
				Valore di stima:	€ 900.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5
Appartamento, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Nicola Festa 3. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano quinto, ed è individuata con l'interno 12 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 318, sub 17, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 161 mq., totale escluse aree scoperte 151 mq. rendita € 1.941,88, Via Nicola Festa 3, piano 5, interno 12 scala "A". L'appartamento della superficie commerciale di mq 166,96 è composto da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, cucina con tinello, quattro camere, due bagni, terrazza a livello, veranda e balcone, confinante con vano scala e chiostrina condominiale; distacco rampa garage, distacco verso via Festa distacco su Via Franco Sacchetti salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 318, Sub. 17, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 272.500,00
La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:
 - Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
 I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:
 - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);



- Borsino immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 3.537,38 pari a €/mq 3.530,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2022, riporta valori oscillanti tra €/mq 2.550,00 ed €/mq 3.600,00, per la particolare tipologia del bene e per l'ubicazione si adotta il valore massimo di €/mq 3.600,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra €/mq 2.353,00 ed €/mq 3.454,00, per la particolarità del bene si adotta il valore massimo di €/mq 3.450,00 arrotondato per difetto;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 3.520,00 arrotondato per difetto.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 3.520,00 x mq 166,96 = € 587.699,20 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; presenza ascensore; livello di piano, ecc.) si segnala l'affaccio sul Parco di S. Ponziano e il livello di piano "attico";

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro € 25.000,00;

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,10; K3 = 0,98; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9702;

Pertanto il valore di euro 587.699,20 viene rettificato come di seguito: euro (587.699,20 x K 0,9702) - K2 stimato pari ad euro 25.000,00 = euro 545.185,76 arrotondato per difetto ad euro 545.000,00 diconsi euro cinquecentoquarantacinquemila/00.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6
Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Nicola Festa 3. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano sesto, e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 318, sub 18, z.c. 4, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq. rendita € 33,47. Il locale soffitta ad uso cantina al piano sesto della scala "A" è confinante in senso orario con distacco verso Via Franco Sacchetti, locale soffitta, rampa scale stesso edificio con distacco verso l'edificio individuato alla particella 389, distacco su Via Nicola Festa salvo altri.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 318, Sub. 18, Zc. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 4.550,00

Il valore al mq commerciale della cantina viene assunto pari al 50% del valore €/mq scaturito dall'analisi dei comparabili riferiti all'unità immobiliare staggita stesso fabbricato collocata alla scala A del piano quinto individuata con l'interno 12.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, il valore venale medio sui valori analizzati per all'unità immobiliare con categoria civile abitazione è risultato pari a €/mq 3.520,00.

Da cui ne deriva: €/mq 3.520,00 x 0,70 = €/mq 2.464,00 che è il valore al mq commerciale della cantina oggetto di stima.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 2.464,00 x mq 5,00 = € 12.320,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficiente correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della utilità della pertinenza;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica stimati in euro € 2.500,00;

- Il coefficiente K3 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K2 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,945.

Pertanto il valore di euro € 12.320,00 viene rettificato come di seguito: euro (11.217,50 x K 0,945) - K2 stimato pari ad euro 2.500,00 = euro 9.142,40 arrotondato per difetto ad euro 9.100,00 diconsi euro novemilacento/00.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5	166,96 mq	0,00 €/mq	€ 545.000,00	50,00%	€ 272.500,00
Bene N° 10 - Cantina Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6	5,00 mq	0,00 €/mq	€ 9.100,00	50,00%	€ 4.550,00
Valore di stima:					€ 277.050,00

LOTTO 5

- **Bene N° 11** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12
Complesso industriale sito in Roma in Via dei Casali del Drago n. 10-12 con categoria catastale



D/1 individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 169 e 230 composto da sei edifici collocati su lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, il tutto come meglio individuato nella planimetria di rilievo allegata. La superficie del lotto tra aree di sedime e di pertinenza è di mq 1.460,00 circa gli edifici contenuti nel lotto sono: • edificio 1 – fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, collocato nell'angolo a confine con Via dei Casali del Drago e l'edificio individuato alla particella 78, di forma rettangolare con ingombro max di circa 18,20 x 7,60 composto da una serie di locali comunicanti della superficie totale di circa mq 141,00; • edificio 2 - fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, realizzato come ampliamento della preesistente costruzione individuata alla particella 230, di forma regolare con ingombro max di m. 10,00 x 6,80 della superficie totale di circa 68,00 mq; • edificio 3 – edificio composto da struttura prefabbricata composta da un gruppo bagni e due locali con ingombro max di m. 8,80 x 3,90 della superficie totale di circa 34,00 mq; • edificio 4 – edificio composto da unico locale di forma regolare in struttura muraria e copertura piana non praticabile con ingombro max di m. 12,50 x 11,00 della superficie totale di circa 134,00 mq collocato nell'angolo a confine con particella 132 stessa ditta, particella 78 e particella 133; • edificio 6 – tettoia metallica posta su due lati dell'edificio 1 della superficie di circa mq 162; • edificio 7 - piccolo edificio ad uso deposito a confine con Via dei Casali del Drago delle dimensioni in pianta di circa 3,85 x 2,80 della superficie totale di circa 10,80 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 169, Zc. 6, Categoria D1, Graffato 169

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 362.000,00

Il complesso industriale sito in Roma in Via dei Casali del Drago n. 10-12 con categoria catastale D/1 individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 169 e 230, è stato edificato su lotto di terreno della superficie tra aree scoperte e coperte di circa mq 1.460;00.

Per la valutazione del complesso industriale in sede di procedura estimativa si è tenuto conto sia della potenzialità edificatoria del lotto che tutti gli edifici presenti sul lotto dispongono di concessione in sanatoria riferiti alla domanda di condono prot. 111625/86.

Le caratteristiche urbanistiche da considerare nella valutazione economica risultano:

- Vigente PRG potenzialità edificatorie meglio evidenziate nel capitolo normativa urbanistica;
- Previgente PRG del 1962 l'area ricadeva in zona F1 con i seguenti indici: fabbricabilità territoriale mc/mq 1,20 – indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,09, e per i seguenti indici.
- Indici come da domanda di condono prot. 111625/86: SC dichiarato per gli edifici mq 406,17; SNR mq 192,00 per la tettoia; per un totale di circa mc 2.422,40 condonati come riportato nell'allegato grafico alla domanda di condono.

L'analisi valutativa pertanto tiene conto del quanto edificato, relazionandolo con la eventuale potenzialità ulteriore edificatoria, potenzialità subordinata alla necessaria istruttoria urbanistica propedeutica al rilascio del titolo edilizio (presumibilmente permesso a costruire).

Specificando che il valore del terreno in relazione alle caratteristiche dell'area in oggetto può oscillare tra il 10% ed il 20% del valore totale del fabbricato da realizzare.

Per la tipologia del costruito si è ritenuto congruo valutare la superficie esistente senza applicazione dei coefficienti riduttivi per lo stato di manutenzione generale e incrementando il risultato di un 15% per tenere conto delle potenzialità edificatorie proprie dell'area oggetto di stima, l'incremento prende in considerazione anche degli oneri di bonifica dell'area.

-La valutazione del complesso edilizio con destinazione catastale D8 e urbanisticamente assentito come attività industriale/artigianale scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove



ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;

- Listino ufficiale della Borsa immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa utilizzando come parametro di calcolo il valore medio €/mq reperito dalle analisi dei dati delle fonti sopra elencate, come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A 1 - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 593,56 pari a €/mq 595,00. arrotondata per eccesso - quotazione locali artigianali;

A 2 - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 1.370,53 pari a €/mq 1.370,00. arrotondata per difetto - quotazione locali uso ufficio;

B 1 - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2022, riporta valori oscillanti tra €/mq 600,00 ed €/mq 900,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 750,00 - quotazione locali artigianali;

B 2 - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2022, riporta valori oscillanti tra €/mq 1.350,00 ed €/mq 1.950,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 1.650,00 - quotazione locali uso ufficio;

C 1- Borsino immobiliare di Roma, riporta valori per la fascia media di €/mq 713,59 arrotondato per difetto ad €/mq 710,00 - quotazione locali artigianali;

C 2- Borsino immobiliare di Roma, riporta valori per la fascia media di €/mq 2.148,00 arrotondato per eccesso ad €/mq 2.150,00 - quotazione locali uso ufficio;

D 1 - Listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma, riporta valori per la seconda fascia di €/mq 1.400,00 - quotazione locali artigianali;

D 2 - Listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma, riporta valori per la seconda fascia di €/mq 1.600,00 - quotazione locali uso ufficio.

Si specifica che la superficie commerciale del bene staggito è composta per circa il 25% da locali uso ufficio la restante parte è uso artigianale, pertanto si procede a valutare l'incidenza €/mq per i dati sopra riportati effettuando una media aritmetica:

- Locali artigianali - valore venale medio sui valori analizzati pari a €/mq 863,75 arrotondato per eccesso a €/mq 865,00;

- Locali uso ufficio - valore venale medio sui valori analizzati pari a €/mq 1.692,50 arrotondato per difetto a €/mq 1.690,00.

Si effettua una media ponderata dei valori venali ricavati, considerando che i locali artigianali hanno un peso del 75% dell'intera superficie commerciale e i locali ufficio hanno un peso del restante 25%:

$\text{€/mq } 865,00 \times 75\% + 1.690,00 \times 25\% = \text{€/mq } 1.071,25$ arrotondato per difetto ad €/mq 1.070,00.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- $\text{€/mq } 1.070,00 \times \text{mq } 665,03 = \text{€ } 711.582,10$ che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

I coefficienti correttivi applicati sono i seguenti:



- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione del bene, della commerciabilità, dei fattori di contesto (appetibilità del complesso edilizio e potenzialità di trasformazione edificatoria del lotto con eventuale valorizzazione del già costruito);
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro € 12.000,00;
- Il coefficiente K3 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

Dal prodotto dei coefficienti K1= 1,15; K3= 0,90 ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 1,035;

Pertanto il valore di euro 711.582,10 viene rettificato come di seguito: euro (711.582,10 x K 1,035) - K2 stimato pari ad euro 12.000,00 = euro 724.487,47 arrotondato per eccesso ad euro 724.000,00 diconsi euro settecentoventiquattromila/00.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Complesso industriale Roma (RM) - Via Casali del Drago 12	665,03 mq	0,00 €/mq	€ 724.000,00	50,00%	€ 362.000,00
Valore di stima:					€ 362.000,00

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 04/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A - 1. Atto di compravendita del 27/10/1983 Notaio Felicetti rep. 3884; 2. Atto di compravendita del 29/06/1981 Notaio Violo rep. 17672; 3. Atto di compravendita del 16/10/1970 Notaio Grispini rep. 3563; 4. Atto di compravendita del 27/09/1978 Notaio Capasso rep. 34819; 5. Atto di compravendita del 31/03/01977 Notaio Violo rep. 12401; 6. Atto di compravendita del 28/03/1983 Notaio Violo rep. 19412; 7. Rinuncia di eredità del 14/12/1994 Notaio Aureli rep. 17935; 8. Costituzione di fondo patrimoniale del 17/12/1996 Notaio Antonelli rep. 45969; 9. Costituzione di fondo patrimoniale del 17/12/1996 Notaio Antonelli rep. 45970; 10. Verbale di deposito e pubblicazione



testamento olografico del 10/02/2022 Notaio Cartenì rep. 3.170; 11. Certificato anagrafico di morte del 10/05/2023 prot. 1282081458.

ALLEGATO B – RILIEVI DEI SEGUENTI BENI:

LOTTO 1 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 1 - Appartamento Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5;
- Bene N° 2 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1;
- Bene N° 3 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1;
- Bene N° 4 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1;
- Bene N° 5 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1;
- Bene N° 6 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1.

LOTTO 2 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 7 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42.

LOTTO 3 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 8 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15.

LOTTO 4 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 9 - Appartamento Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5;
- Bene N° 10 - Cantina Via Nicola Festa 3, piano 6.

LOTTO 5 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12.

ALLEGATO C - VISURE CATASTALI DEI SEGUENTI BENI:

LOTTO 1 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 1 - Appartamento Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5;
- Bene N° 2 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1;
- Bene N° 3 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1;
- Bene N° 4 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1;
- Bene N° 5 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1;
- Bene N° 6 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1.

LOTTO 2 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 7 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42.

LOTTO 3 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 8 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15.

LOTTO 4 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 9 - Appartamento Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5;
- Bene N° 10 - Cantina Via Nicola Festa 3, piano 6.

LOTTO 5 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12.

ALLEGATO D – PLANIMETRIE CATASTALI DEI SEGUENTI BENI:

LOTTO 1 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 1 - Appartamento Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5 – PLANIMETRIA DI IMPIANTO E ATTUALE;
- Bene N° 2 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1;
- Bene N° 3 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1;
- Bene N° 4 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1;
- Bene N° 5 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1;
- Bene N° 6 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1.



LOTTO 2 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 7 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42 - MAPPALE.

LOTTO 3 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 8 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15 - PLANIMETRIA DI IMPIANTO E ATTUALE.

LOTTO 4 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 9 - Appartamento Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5 - PLANIMETRIA DI IMPIANTO E ATTUALE;
- Bene N° 10 - Cantina Via Nicola Festa 3, piano 6.

LOTTO 5 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12 - PLANIMETRIA DI IMPIANTO E ATTUALE.

ALLEGATO E - RILIEVI FOTOGRAFICI DEI SEGUENTI BENI:

LOTTO 1 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 1 - Appartamento Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5;
- Bene N° 2 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1;
- Bene N° 3 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1;
- Bene N° 4 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1;
- Bene N° 5 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1;
- Bene N° 6 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1.

LOTTO 2 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 7 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42.

LOTTO 3 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 8 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15.

LOTTO 4 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 9 - Appartamento Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5;
- Bene N° 10 - Cantina Via Nicola Festa 3, piano 6.

LOTTO 5 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12.

ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'

ALLEGATO G – CDU DEI TERRENI SU CUI INSISTONO I SEGUENTI BENI:

LOTTO 2 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 7 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42.

LOTTO 3 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 8 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15.

LOTTO 5 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12.

ALLEGATO H - URBANISTICA – DEI SEGUENTI BENI

LOTTO 1 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 1 - Appartamento Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5;
- Bene N° 2 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1;
- Bene N° 3 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1;
- Bene N° 4 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1;



- Bene N° 5 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1;
- Bene N° 6 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1.

E precisamente – Licenza edilizia n. 1052 del 1967, richiesta visura progetto al Dipartimento PAU del 16/10/2019, risposta del Dipartimento sull'irreperibilità del fascicolo; Domanda di Condonò prot. 87/3850 e concessione in sanatoria n. 105176 del 18/04/1998

LOTTO 2 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 7 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42.

E precisamente – Documenti fascicolo progettuale n. 13661/74, Licenza edilizia n. 185/c del 1977, Licenza edilizia n. 1419/C del 1986, progetto di licenza prot. 13661/74, atto d'obbligo del 06/12/1985 rep. 22956 Notaio Violo, Domanda di Condonò prot. 86/193419.

LOTTO 3 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 8 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15.

E precisamente – Progetto allegato alla Domanda di Condonò prot. 86/98862, concessione in sanatoria n. 298974 del 20/05/2003 e concessione in sanatoria n. 298973 del 20/05/2003

LOTTO 4 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 9 - Appartamento Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5;
- Bene N° 10 - Cantina Via Nicola Festa 3, piano 6.

E precisamente – Documenti fascicolo progettuale n. 47503/60, progetto di licenza prot. 47503/60, Licenza edilizia n. 2765/59, Licenza edilizia n. 625/60.

LOTTO 5 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12.

E precisamente – Progetto allegato alla Domanda di Condonò prot. 86/111625, concessione in sanatoria n. 223993 del 24/03/2000, concessione in sanatoria n. 122061 del 06/07/1998 e concessione in sanatoria n. 122064 del 06/07/1998.

ALLEGATO I – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO DEI SEGUENTI BENI:

LOTTO 1 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 1 - Appartamento Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5;
- Bene N° 2 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1;
- Bene N° 3 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1;
- Bene N° 4 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1;
- Bene N° 5 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1;
- Bene N° 6 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1.

LOTTO 4 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 9 - Appartamento Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5;
- Bene N° 10 - Cantina Via Nicola Festa 3, piano 6.

ALLEGATO L - ANALISI DATI E STIME

LOTTO 1 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 1 - Appartamento Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5;
- Bene N° 2 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1;
- Bene N° 3 - Cantina Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1;
- Bene N° 4 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1;
- Bene N° 5 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1;
- Bene N° 6 - Posto auto Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1.

LOTTO 2 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 7 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42.

LOTTO 3 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 8 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15.

LOTTO 4 COSÌ FORMATO:



- Bene N° 9 - Appartamento Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5;
- Bene N° 10 - Cantina Via Nicola Festa 3, piano 6.

LOTTO 5 COSÌ FORMATO:

- Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5
Appartamento al piano attico, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata alla scala B al piano quinto, ed è individuata con l'interno 21 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 503, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 194 mq, totale escluse aree scoperte 179 mq. rendita € 1.941,88, Via Franco Sacchetti 13, piano 5, interno 21, scala B. L'appartamento della superficie commerciale di mq 205,41 è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno terrazza a livello, veranda e tettoia, confinante con vano scala e chiostrina condominiale; interno 20 alla scala " B"; distacco verso particella 416, distacco su Via Franco Sacchetti salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 503, Zc. 4, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T1" articoli 44,45,46 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano; Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano; Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1
Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 1 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 33, z.c. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq. rendita € 6,51, Via Franco Sacchetti 13, piano S1, interno 1. La Cantina al piano S1 individuata con l'interno 1 e con superficie di mq 2,10 è confinante con corridoio cantine, locale quadro elettrico, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2 stessa ditta salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 33, Zc. 4, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). Destinazione urbanistica: Vedi bene 1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1
Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 3 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 35, z.c. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq. rendita € 6,51, Via Franco Sacchetti 51, piano S1, interno 3. La Cantina al piano S1 individuata con l'interno 3 e con superficie di mq 2,10 è confinante con corridoio cantine, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 35, Zc. 4, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). Destinazione urbanistica: Vedi Bene 1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1
Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via



Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 67, z.c. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 18 mq. rendita € 122,04, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1, interno 10. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 10 con una superficie di mq 17,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 9, chiostrina condominiale, posto auto n. 11 salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 67, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). Destinazione urbanistica: Vedi bene 1

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1
Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 31 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 91, z.c. 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq. rendita € 100,40, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 31 e con una superficie di mq 12,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 30, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto auto n. 32 stessa ditta salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 91, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). Destinazione urbanistica: Vedi bene 1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1
Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 32 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 92, z.c. 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq. rendita € 100,40, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 32 e con una superficie di mq 12,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 31 stessa ditta, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto auto n. 33 stessa ditta salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 92, Zc. 4, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). Destinazione urbanistica: Vedi bene 1

LOTTO 2

- **Bene N° 7** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Cervara 42
Capannone industriale e locale industriale con annesso terreno, edificato su lotto urbanistico individuato al Catasto terreni al F. 652 particelle 72, 73, 173, 174 e 175. Il compendio è composto da un capannone industriale su due piani in corso di costruzione formato da unico grande locale di forma regolare al piano terra e da locale al piano S1, sul terreno è presente anche un locale con categoria urbanistica artigianale/industriale diruto. Il compendio è sito in Roma Via di Cervara 42, zona ricadente nel Quartiere Tor Cervara/Colli Aniene, nel territorio del Municipio IV di Roma, il tutto individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 652 Particelle 714, 715, 174 - immobili individuati catastalmente d'ufficio. Le sopra elencate unità immobiliari non risultano chiaramente ed univocamente individuabili al catasto fabbricati (schede prive di planimetrie) in quanto trattasi di accatastamenti effettuati d'ufficio tramite l'attività di foto-identificazione condotta in collaborazione con Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura). La citata procedura di controllo/accertamento nel caso in oggetto manifesta alcune criticità collegate allo scollamento tra la reale situazione e quanto accertato di ufficio. L'individuazione catastale di ufficio all'attualità individua sul lotto di terreno identificato al Catasto terreni al F. 652 particelle 72, 73, 173, 174 e 175 un edificio con categoria A/3, e tre edifici di categoria C/2. Le consistenze catastali derivanti dall'accatastamento effettuato di ufficio risultano: • Fg. 652



particella 174 sub. 1 – consistenza 13 vani; • Fg. 652 particella 174 sub. 2 – consistenza 480,00 mq; • Fg. 652 particella 714 sub. 1 – consistenza 640,00 mq; • Fg. 652 particella 715 sub. 1 – consistenza 100,00 mq. Le consistenze ed i confini degli immobili accertati in sede di sopralluogo risultano: • Capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al piano S1, il tutto confinante con: particella 350; particelle 784,785,786; particella 175 stessa ditta; particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 2, 714 sub. 1 e 715 sub. 1 per una consistenza catastale totale pari a mq 1.220,00; • Locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 1. • L'area del lotto urbanistico come da progetto per licenza edilizia n. 13661/74, incluso l'ingombro degli edifici esistenti è pari a mq 4.925,00 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 652, Part. 715, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 652, Part. 714, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 652, Part. 73, Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u - Fg. 652, Part. 72, Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u al catasto Fabbricati - Fg. 652, Part. 174, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A3 - Fg. 652, Part. 174, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 652, Part. 174, Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u - Fg. 652, Part. 173, Qualità Seminativo - Fg. 652, Part. 175, Qualità Orto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Gli edifici attualmente ricadono secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 46 del 07/06/2016 in: Elaborati Prescrittivi: 1. Sistemi e Regole: Sistema insediativo di cui: • Quasi totalità, Tessuti prevalentemente per attività; • Restante minima parte Strade (infrastrutture per la mobilità); • Il tutto all'interno del Programma integrato n. 4 della Città da ristrutturare (art. 51, 52, 53, 89, 90 N.T.A). 2. Rete Ecologica: • Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3. G 1. Carta per la Qualità: • Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). • Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. 4. G8. Standard urbanistici: • Nessuna indicazione. 5. Gli immobili risultano compresi nel perimetro del piano particolareggiato n. 9/L "Tor Cervara", approvato con D.G.R.L. n. 6153 del 14.12.1979, con destinazione: • maggior parte Zona per piccole industrie e magazzini; • minor parte interessata da Vincolo di rispetto della viabilità; • restante minima parte Servizi pubblici generali; • parzialmente compreso nel perimetro della zona industriale di Roma, approvata con D.I. 27/10/1970. Inoltre secondo le indicazioni del Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo afta foce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 e successiva approvazione dell'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere — V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce — P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n. 1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS 1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998, l'immobile potrebbe essere interessato da Fascia A, B, C, o da Rischio R2, R3, R4. **NOTA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO** Il terreno su cui in parte risultano edificati i beni (locale industriale oggetto di condono edilizio e capannone industriale non ultimato oggetto di domanda licenza edilizia 13661/74) è stato acquistato dai coniugi ***** *** con compravendita per atto a rogito Notaio Grispi in data 16/10/1970 rep. 12333 trascritto a Viterbo il 23/10/1970 a r. part. 4459 e la sua consistenza totale è di mq 6.700,00 circa, di cui mq 4815,00 di superficie urbanisticamente assentita a zona L2 del P.P. 9/L e su cui si è basata la domanda di licenza edilizia n. 13661/74. Si segnala che in sede di analisi della documentazione reperita (atto di



acquisto, mappe catastali all'attualità e storiche, progetti urbanistici depositati) la consistenza del terreno oggetto di richiesta di licenza per costruire con l'approssimazione dovuta alle letture delle tavole grafiche e di PRG risulta inferiore di circa mq 110,00 per errata collocazione del limite di zona edificabile, fermo restando la consistenza totale del bene acquistato. ALL. H - CDU DEL 17/05/2020 PROT. 54171

LOTTO 3

- **Bene N° 8** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15
Complesso industriale sito in Roma in Via della Farfalla n. 11-15 nel territorio del Municipio V, Zona VIII Tor Sapienza, collocato tra le Vie di Tor Sapienza, Collatina e nelle immediate vicinanze della rimessa ATAC Tor Sapienza. Il complesso con categoria catastale D/7 risulta individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 132 sub. 501 ed è composto da due gruppi di edifici, collocati su lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, il tutto come meglio individuato nella planimetria di rilievo allegata. La superficie convenzionale del compendio è di mq 1.126,85 circa e gli edifici risultano rispettivamente: • un edificio ad uso uffici su due piani fuori terra e locali tecnici in copertura oltre ad un piano interrato. Composto da un locale cantina al piano S1, quattro locali aventi accesso direttamente dalla corte esterna serviti da connettivo centrale e un gruppo di servizi igienici al piano terra, cinque locali e un gruppo di servizi igienici serviti da scala esterna con connettivo centrale e un terrazzo a livello coperto al piano primo, un piano copertura parzialmente coperto a tetto; • una serie di 13 corpi bassi ad un piano adibiti a laboratori, magazzini e tettoie posti principalmente sul perimetro del lotto a confine con la Via della Farfalla, edificio alla particella 133 e edifici individuati alla particella 169. Si segnala che l'intero complesso edilizio inizialmente adibito a complesso industriale (uffici, laboratori e depositi) attualmente si trova in stato di abbandono con numerose attrezzature, materiali, arredi in disuso e scarti di lavorazione non oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 132, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli edifici attualmente ricadono secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 46 del 07/06/2016 in: Elaborati Prescrittivi: 1. Sistemi e Regole, Sistema insediativo: • Tessuto prevalentemente residenziale, all'interno del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 2 della Città da ristrutturare (art. 51, 52 e 53). 2. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3. G 1. Carta per la Qualità: • Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). • Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. 4.G8. Standard urbanistici: •Nessuna indicazione. L'immobile risulta compreso all'interno del piano particolareggiato 12/F "Tor Sapienza", approvato con deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 2287 del 20.1.1973, e successiva deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 1085 del 18.03.1976 con destinazione: • Per la quasi totalità Zona residenziale semplice; • Per la restante minima parte viabilità. Inoltre secondo le indicazioni del Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo afa foce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 e successiva approvazione dell'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere — V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce — P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n. 1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS 1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998, l'immobile potrebbe essere interessato da Fascia A, B, C, o da Rischio R2, R3, R4. ALL. H - CDU DEL 26/05/2020 PROT. 57918



LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5
Appartamento, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Nicola Festa 3. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano quinto, ed è individuata con l'interno 12 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 318, sub 17, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 161 mq., totale escluse aree scoperte 151 mq. rendita € 1.941,88, Via Nicola Festa 3, piano 5, interno 12 scala "A". L'appartamento della superficie commerciale di mq 166,96 è composto da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, cucina con tinello, quattro camere, due bagni, terrazza a livello, veranda e balcone, confinante con vano scala e chiostrina condominiale; distacco rampa garage, distacco verso via Festa distacco su Via Franco Sacchetti salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 318, Sub. 17, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4). Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T1" articoli 44,45,46 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano; Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano; Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.
- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6
Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Nicola Festa 3. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano sesto, e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 318, sub 18, z.c. 4, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq. rendita € 33,47. Il locale soffitta ad uso cantina al piano sesto della scala "A" è confinante in senso orario con distacco verso Via Franco Sacchetti, locale soffitta, rampa scale stesso edificio con distacco verso l'edificio individuato alla particella 389, distacco su Via Nicola Festa salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 318, Sub. 18, Zc. 4, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4). Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T1" articoli 44,45,46 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano; Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano; Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.

LOTTO 5

- **Bene N° 11** - Complesso industriale ubicato a Roma (RM) - Via Casali del Drago 12
Complesso industriale sito in Roma in Via dei Casali del Drago n. 10-12 con categoria catastale D/1 individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 169 e 230 composto da sei edifici collocati su lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, il tutto come meglio individuato nella planimetria di rilievo allegata. La superficie del lotto tra aree di sedime e di pertinenza è di mq 1.460,00 circa gli edifici contenuti nel lotto sono: • edificio 1 – fabbricato con struttura in



muratura e copertura a tetto, collocato nell'angolo a confine con Via dei Casali del Drago e l'edificio individuato alla particella 78, di forma rettangolare con ingombro max di circa 18,20 x 7,60 composto da una serie di locali comunicanti della superficie totale di circa mq 141,00; • edificio 2 - fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, realizzato come ampliamento della preesistente costruzione individuata alla particella 230, di forma regolare con ingombro max di m. 10,00 x 6,80 della superficie totale di circa 68,00 mq; • edificio 3 - edificio composto da struttura prefabbricata composta da un gruppo bagni e due locali con ingombro max di m. 8,80 x 3,90 della superficie totale di circa 34,00 mq; • edificio 4 - edificio composto da unico locale di forma regolare in struttura muraria e copertura piana non praticabile con ingombro max di m. 12,50 x 11,00 della superficie totale di circa 134,00 mq collocato nell'angolo a confine con particella 132 stessa ditta, particella 78 e particella 133; • edificio 6 - tettoia metallica posta su due lati dell'edificio 1 della superficie di circa mq 162; • edificio 7 - piccolo edificio ad uso deposito a confine con Via dei Casali del Drago delle dimensioni in pianta di circa 3,85 x 2,80 della superficie totale di circa 10,80 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 169, Zc. 6, Categoria D1, Graffato 169. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4). Destinazione urbanistica: Gli edifici attualmente ricadono secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 46 del 07/06/2016 in: Elaborati Prescrittivi: 1. Sistemi e Regole, Sistema insediativo: • Tessuto prevalentemente residenziale, all'interno del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 2 della Città da ristrutturare (art. 51, 52 e 53). 2. Rete Ecologica: Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3. G 1. Carta per la Qualità: • Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g). • Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004. 4.G8. Standard urbanistici: •Nessuna indicazione. L'immobile risulta compreso all'interno del piano particolareggiato 12/F "Tor Sapienza", approvato con deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 2287 del 20.1.1973, e successiva deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 1085 del 18.03.1976 con destinazione: • Per la quasi totalità Zona residenziale semplice; • Per la restante minima parte viabilità. Inoltre secondo le indicazioni del Piano Stralcio Funzionale n. 5 per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo a fafoce (PS5), approvato con D.P.C.M. del 3.03.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 114 del 19.05.2009 e successiva approvazione dell'aggiornamento del Piano di Bacino del fiume Tevere — V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla Foce — P.S.5., approvato con D.P.C.M. 19.06.2019, pubblicato sul B.U.R.L. n. 72 del 5.09.2019 e del Piano Stralcio Funzionale n. 1 - Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto da Orte a Castel Giubileo (PS 1) - approvato con D.P.C.M. del 3.09.1998, l'immobile potrebbe essere interessato da Fascia A, B, C, o da Rischio R2, R3, R4. ALL. H - CDU DEL 26/05/2020 PROT. 57918



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1319/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, scala B, interno 21, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 503, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	206,64 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre; • L'interno dell'appartamento e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo mediocre. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Appartamento al piano attico, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata alla scala B al piano quinto, ed è individuata con l'interno 21 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 503, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 194 mq, totale escluse aree scoperte 179 mq. rendita € 1.941,88, Via Franco Sacchetti 13, piano 5, interno 21, scala B. L'appartamento della superficie commerciale di mq 205,41 è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno terrazza a livello, veranda e tettoia, confinante con vano scala e chiostrina condominiale; interno 20 alla scala " B"; distacco verso particella 416, distacco su Via Franco Sacchetti salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato e nella disponibilità dell'esecutata e del suo nucleo familiare		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 33, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	2,10 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: •Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre. •L'interno della cantina e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo scadente. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 1 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 33, z.c. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq. rendita € 6,51, Via Franco Sacchetti 13, piano S1, interno 1. La Cantina al piano S1 individuata con l'interno 1 e con superficie di mq 2,10 è confinante con corridoio cantine, locale quadro elettrico, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2 stessa ditta salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Vedi bene 1

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 13, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 35, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	2,10 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: •Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre. •L'interno della cantina e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo scadente. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 13. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 3 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 35, z.c. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq. rendita € 6,51, Via Franco Sacchetti 51, piano S1, interno 3. La Cantina al piano S1 individuata con l'interno 3 e con superficie di mq 2,10 è confinante con corridoio cantine, distacco verso Via Franco Sacchetti, cantina n. 2, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Vedi bene 1		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 67, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: •Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 67, z.c. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 18 mq. rendita € 122,04, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1, interno 10. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 10 con una superficie di mq 17,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 9, chiostriina condominiale, posto auto n. 11 salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Vedi bene 1		



Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 31, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 91, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: •Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggiata è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 31 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 91, z.c. 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq. rendita € 100,40, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 31 e con una superficie di mq 12,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 30, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto auto n. 32 stessa ditta salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Vedi bene 1		

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Franco Sacchetti 15H, interno 32, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 415, Sub. 92, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: •Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Posto auto, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Franco Sacchetti 15H. L'unità immobiliare staggiata è collocata al piano S1, ed è individuata con l'interno 32 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 415, sub 92, z.c. 4, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq. rendita € 100,40, Via Franco Sacchetti 15H, piano S1. Posto auto al piano S1 individuato con il numero 32 e con una superficie di mq 12,00 è confinante con corsia di manovra, posto auto n. 31 stessa ditta, terrapieno a distacco verso gli edifici individuati alle particelle 430 e 374, posto auto n. 33 stessa ditta salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Vedi bene 1		

LOTTO 2

Bene N° 7 - Complesso industriale
--



Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Cervara 42		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	<p>Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 652, Part. 715, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2 - Fg. 652, Part. 714, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C2</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 652, Part. 73, Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u - Fg. 652, Part. 72, Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 652, Part. 174, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A3 - Fg. 652, Part. 174, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 652, Part. 174, Qualità FU D ACCERT - particella interessata da immobile u - Fg. 652, Part. 173, Qualità Seminativo - Fg. 652, Part. 175, Qualità Orto</p>	Superficie	2500,40 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al primo S1, il tutto confinante con: particella 350; particelle 784,785,786; particella 175 stessa ditta; particella 718 salvo altri. Per le parti realizzate (rustico del piano S1; copertura del piano terra e tamponature solo su tre lati con infissi e porte di accesso) mediocre; • Locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri. Per le parti ancora presenti (rustico del piano terra; copertura; e finiture varie) scadente; • Piazzali e recinzione con caratteristiche da cantiere - in stato di completo abbandono e non valutabili. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Capannone industriale e locale industriale con annesso terreno, edificato su lotto urbanistico individuato al Catasto terreni al F. 652 particelle 72, 73, 173, 174 e 175. Il compendio è composto da un capannone industriale su due piani in corso di costruzione formato da unico grande locale di forma regolare al piano terra e da locale al piano S1, sul terreno è presente anche un locale con categoria urbanistica artigianale/industriale diruto. Il compendio è sito in Roma Via di Cervara 42, zona ricadente nel Quartiere Tor Cervara/Colli Aniene, nel territorio del Municipio IV di Roma, il tutto individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 652 Particelle 714, 715, 174 - immobili individuati catastalmente d'ufficio. Le sopra elencate unità immobiliari non risultano chiaramente ed univocamente individuabili al catasto fabbricati (schede prive di planimetrie) in quanto trattasi di accatastamenti effettuati d'ufficio tramite l'attività di foto-identificazione condotta in collaborazione con Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura). La citata procedura di controllo/accertamento nel caso in oggetto manifesta alcune criticità collegate allo scollamento tra la reale situazione e quanto accertato di ufficio. L'individuazione catastale di ufficio all'attualità individua sul lotto di terreno identificato al Catasto terreni al F. 652 particelle 72, 73, 173, 174 e 175 un edificio con categoria A/3, e tre edifici di categoria C/2. Le consistenze catastali derivanti dall'accatastamento effettuato di ufficio risultano: • Fg. 652 particella 174 sub. 1 - consistenza 13 vani; • Fg. 652 particella 174 sub. 2 - consistenza 480,00 mq; • Fg. 652 particella 714 sub. 1 - consistenza 640,00 mq; • Fg. 652 particella 715 sub. 1 - consistenza 100,00 mq. Le consistenze ed i confini degli immobili accertati in sede di sopralluogo risultano: • Capannone industriale in corso di edificazione della superficie fuori terra di mq 1.390,00 circa e mq 626,60 circa di superficie al piano S1, il tutto confinante con: particella 350; particelle 784,785,786; particella 175 stessa ditta; particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 2, 714 sub. 1 e 715 sub. 1 per una consistenza catastale totale pari a mq 1.220,00; • Locale industriale diruto della superficie lorda di mq 244,00 circa, confinante con particella 350, distacco verso le particelle 784 e 785, distacco verso la particella 72 stessa ditta, distacco verso la particella 718 salvo altri. Edificio collegato all'accatastamento di ufficio individuato al catasto fabbricati alle particelle 174 sub. 1. • L'area del lotto urbanistico come da progetto per licenza edilizia n. 13661/74, incluso l'ingombro degli edifici esistenti è pari a mq 4.925,00 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Il complesso immobiliare è nella disponibilità degli esecutati.		

LOTTO 3



Bene N° 8 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Farfalla 11-15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 132, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7	Superficie	1126,85 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: A. Edificio ad uso uffici su due piani fuori terra e locali tecnici in copertura oltre ad un piano interrato - stato conservativo mediocre B. Tredici corpi bassi ad un piano adibiti a laboratori, magazzini e tettoie posti principalmente sul perimetro del lotto a confine con la Via della Farfalla, edificio alla particella 133 e edifici stessa Ditta individuati alle particelle 230 e 169, - stato conservativo scadente. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	<p>Complesso industriale sito in Roma in Via della Farfalla n. 11-15 nel territorio del Municipio V, Zona VIII Tor Sapienza, collocato tra le Vie di Tor Sapienza, Collatina e nelle immediate vicinanze della rimessa ATAC Tor Sapienza.</p> <p>Il complesso con categoria catastale D/7 risulta individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 132 sub. 501 ed è composto da due gruppi di edifici, collocati su lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, il tutto come meglio individuato nella planimetria di rilievo allegata.</p> <p>La superficie convenzionale del compendio è di mq 1.126,85 circa e gli edifici risultano rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un edificio ad uso uffici su due piani fuori terra e locali tecnici in copertura oltre ad un piano interrato. Composto da un locale cantina al piano S1, quattro locali aventi accesso direttamente dalla corte esterna serviti da connettivo centrale e un gruppo di servizi igienici al piano terra, cinque locali e un gruppo di servizi igienici serviti da scala esterna con connettivo centrale e un terrazzo a livello coperto al piano primo, un piano copertura parzialmente coperto a tetto; • una serie di 13 corpi bassi ad un piano adibiti a laboratori, magazzini e tettoie posti principalmente sul perimetro del lotto a confine con la Via della Farfalla, edificio alla particella 133 e edifici individuati alla particella 169. <p>Si segnala che l'intero complesso edilizio inizialmente adibito a complesso industriale (uffici, laboratori e depositi) attualmente si trova in stato di abbandono con numerose attrezzature, materiali, arredi in disuso e scarti di lavorazione non oggetto di pignoramento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il complesso immobiliare è nella disponibilità degli esecutati.		

LOTTO 4

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, interno 12, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 318, Sub. 17, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	166,96 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre. • L'interno dell'appartamento e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo normale. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Appartamento, sito in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Nicola Festa 3. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano quinto, ed è individuata con l'interno 12 e risulta		



	censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 318, sub 17, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 161 mq., totale escluse aree scoperte 151 mq. rendita € 1.941,88, Via Nicola Festa 3, piano 5, interno 12 scala "A". L'appartamento della superficie commerciale di mq 166,96 è composto da ingresso, disimpegno, ampio soggiorno, cucina con tinello, quattro camere, due bagni, terrazza a livello, veranda e balcone, confinante con vano scala e chiostrina condominiale; distacco rampa garage, distacco verso via Festa distacco su Via Franco Sacchetti salvo altri.
Vendita soggetta a IVA:	No.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla proprietaria non eseguita e dall'esecutato.

Bene N° 10 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Nicola Festa 3, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 318, Sub. 18, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) è mediocre. • L'interno del locale cantina con le sue componentistiche edili ed impiantistiche presenta uno stato manutentivo mediocre. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Cantina, sita in Roma, Quartiere Monte Sacro Alto, nel territorio del Municipio Roma III, Via Nicola Festa 3. L'unità immobiliare staggita è collocata al piano sesto, e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 273, part. 318, sub 18, z.c. 4, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq. rendita € 33,47. Il locale soffitta ad uso cantina al piano sesto della scala "A" è confinante in senso orario con distacco verso Via Franco Sacchetti, locale soffitta, rampa scale stesso edificio con distacco verso l'edificio individuato alla particella 389, distacco su Via Nicola Festa salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla proprietaria non eseguita e dall'esecutato.		

LOTTO 5

Bene N° 11 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casali del Drago 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 638, Part. 169, Zc. 6, Categoria D1, Graffato 169	Superficie	665,03 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • edificio 1 - fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, collocato nell'angolo a confine con Via dei Casali del Drago e l'edificio individuato alla particella 78, di forma rettangolare con ingombro max di circa 18,20 x 7,60 composto da una serie di locali comunicanti della superficie totale di circa mq 141,00 - stato conservativo mediocre; • edificio 2 - fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, realizzato come ampliamento della preesistente costruzione individuata alla particella 230, di forma regolare con ingombro max di m. 10,00 x 6,80 della superficie totale di circa 68,00 mq - stato conservativo scadente; • edificio 3 -		



	<p>edificio composto da struttura prefabbricata composta da un gruppo bagni e due locali con ingombro max di m. 8,80 x 3,90 della superficie totale di circa 34,00 mq – stato conservativo scadente; • edificio 4 – edificio composto da unico locale di forma regolare in struttura muraria e copertura piana non praticabile con ingombro max di m. 12,50 x 11,00 della superficie totale di circa 134,00 mq collocato nell'angolo a confine con particella 132 stessa ditta, particella 78 e particella 133 – stato conservativo scadente; • edificio 5 – non presente • edificio 6 – tettoia metallica posta su due lati dell'edificio 1 della superficie di circa mq 162 – stato conservativo scadente; • edificio 7 - piccolo edificio ad uso deposito a confine con Via dei Casali del Drago delle dimensioni in pianta di circa 3,85 x 2,80 della superficie totale di circa 10,80 mq – stato conservativo mediocre; • parti comuni (facciate esterne, corte interna e confini), componentistiche edili ed impiantistiche comuni – stato conservativo scadente. ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO</p>
Descrizione:	<p>Complesso industriale sito in Roma in Via dei Casali del Drago n. 10-12 con categoria catastale D/1 individuato al catasto fabbricati al foglio 638 particella 169 e 230 composto da sei edifici collocati su lotto di terreno di forma regolare e pianeggiante, il tutto come meglio individuato nella planimetria di rilievo allegata. La superficie del lotto tra aree di sedime e di pertinenza è di mq 1.460,00 circa gli edifici contenuti nel lotto sono: • edificio 1 – fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, collocato nell'angolo a confine con Via dei Casali del Drago e l'edificio individuato alla particella 78, di forma rettangolare con ingombro max di circa 18,20 x 7,60 composto da una serie di locali comunicanti della superficie totale di circa mq 141,00; • edificio 2 - fabbricato con struttura in muratura e copertura a tetto, realizzato come ampliamento della preesistente costruzione individuata alla particella 230, di forma regolare con ingombro max di m. 10,00 x 6,80 della superficie totale di circa 68,00 mq; • edificio 3 – edificio composto da struttura prefabbricata composta da un gruppo bagni e due locali con ingombro max di m. 8,80 x 3,90 della superficie totale di circa 34,00 mq; • edificio 4 – edificio composto da unico locale di forma regolare in struttura muraria e copertura piana non praticabile con ingombro max di m. 12,50 x 11,00 della superficie totale di circa 134,00 mq collocato nell'angolo a confine con particella 132 stessa ditta, particella 78 e particella 133; • edificio 6 – tettoia metallica posta su due lati dell'edificio 1 della superficie di circa mq 162; • edificio 7 - piccolo edificio ad uso deposito a confine con Via dei Casali del Drago delle dimensioni in pianta di circa 3,85 x 2,80 della superficie totale di circa 10,80 mq.</p>
Vendita soggetta a IVA:	No.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il complesso immobiliare è nella disponibilità degli esecutati.

