

Esecuzione Imm. n°	R.G. 1072/2017
Parte ricorrente	
Parte resistente	
Giudice	G.E. DOTT.ssa MIRIAM IAPPELLI
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Dora La Motta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/64526040 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 1072/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	21



Descrizione.....	22
Titolarità	22
Confini.....	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 4	28
Descrizione.....	29
Titolarità	29
Confini.....	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Lotto 3	39
Lotto 4	40
Riepilogo bando d'asta.....	44



Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Lotto 4	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1072/2017 del R.G.E.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	47
Lotto 3	48
Lotto 4	49



INCARICO

All'udienza del 01/03/2018, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53 - Municipio VI - zona IX Acqua Vergine.

La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo

Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S. Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km

A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli).

Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 e 53 di VIA NAZARENO STRAMPELLI.

Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato .

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

TITOLARITÀ

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

- (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale:
Nato/a a

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

- (Nuda proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina con vano scala ed altra unità immobiliare, distacco su area comune ed affaccio su Via N. Strampelli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	126,00 mq	1,00	126,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sono state riportate le superfici catastali presenti nella visura storica per immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/10/1993		Catasto Fabbricati Fg. 1178, Part. 841, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 671,39 Piano 1
Dal 16/10/1993 al 22/10/2018 I		Catasto Fabbricati Fg. 1178, Part. 841, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 1

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

Nella visura storica dell'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate dalla Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2018 risultano :

INTESTATO:

nato a - - Proprieta` per
1000/1000

nato a - - Proprieta` per
1000/1000

Come anche precisato dalla certificazione notarile l'immobile risulta essere di proprietà dei



e pervenuti per atto di Donazione del Notaio VITTORIO FINIZIA in data 16 ottobre 1993 rep. 1794/150 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il 21/10/1993 ai nn. 68413/37274 di formalità.

Per aggiornare le intestazioni catastali bisognerà effettuare domanda di voltura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1178	841	3	6	A4	7	5 vani	126 mq	671,39 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile da progetto depositato presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è composto da ingresso, bagno, cucina, corridoio, salone, due camere, due balconi e una terrazza.

La planimetria depositata risulta essere difforme dal progetto quindi si dovrà procedere all'aggiornamento della stessa tramite pratica Docfa.

In occasione del sopralluogo il sottoscritto esperto estimatore ha rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .

Risultano le seguenti difformità:

sono state apportate delle modifiche ai prospetti modificando tre finestre/portefinestre (bagno e soggiorno) e realizzando un passaggio tra il balcone e la terrazza; la terrazza attualmente risulta essere una veranda.

Il tutto meglio rappresentato nell'allegato n. 12.

Non avendo ottenuto la concessione in sanatoria dell'immobile relativa alla domanda di condono prot. 192594/86 non è possibile definire le procedure urbanistiche da seguire per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo.

La domanda di concessione in sanatoria si riferisce alla costruzione iniziale ma non gli abusi successivi.

PRECISAZIONI

In un locale ricavato nella particella 837 è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249.

Pertanto la particella 837 dovrà essere frazionata in quanto il locale depuratore è di uso commune.



Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).

La part. 841 sub. 6 pur essendo un locale deposito ad uso comune viene utilizzato all'interno del Laboratorio (sub. 5) ma non è oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile risulta essere discreto.

Lo stato di conservazione generale del fabbricato presenta criticità in corrispondenza dei frontalini, balconi e sottobalconi che risultano in più punti ammalorati.

PARTI COMUNI

Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: C.A

Solai: latero cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne: marcapiani rifiniti con intonaco di colore grigio e pareti rivestite in cortina.

Pareti interne: rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiate di colore chiaro e bagno e cucina con rivestimento in ceramica

Infissi esterni ed interni : legno con serrande avvolgibili ,sono presenti zanzariere; porte in legno, porta blindata all'ingresso.

Scale esterne: granito

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non sono state fornite le certificazioni degli impianti. Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti. Il riscaldamento è centralizzato.

Altezza interna utile: 2,90 m

Pavimentazione interna: cotto, gress

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla comproprietaria non eseguita con il diritto di usufrutto.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1993	nata a ,C.F. , Usufrutto per 1/1 bene personale nato a A il ,C.F. , Nuda proprietà per 1/1 bene personale Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITTORIO FINIZIA	21/10/1993	1794	150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	21/10/1993	68413	37274
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 29/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 27/07/2004 - Registro Particolare 22443 Registro Generale 85044
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 21268 del 19/07/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4996 del 02/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 2. TRASCRIZIONE del 12/04/2012 - Registro Particolare 29069 Registro Generale 39142
Pubblico ufficiale VARZI RANIERO Repertorio 64578/12196 del 28/03/2012
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 17/05/2013 - Registro Particolare 36562 Registro Generale 48637
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 3201 del 25/03/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico



4. TRASCRIZIONE del 21/02/2014 - Registro Particolare 13201 Registro Generale 20101
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 83743 del 05/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 10206 del 08/06/2017 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma secondo il nuovo Piano Regolatore Generale più specificatamente nella sezione sistema e regole, risulta che l'immobile è ubicato nel :
Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.
Allegato n. 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dai documenti reperiti all'U.O Condono del Comune Di Roma risulta essere stata presentata domanda 192594/86 (allegato n. 13).

Ad oggi non risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria.

Non risulta essere stata rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile ricade sotto il Vincolo di tutela ai sensi della Legge 394 del 6 dicembre 1991 e Legge Regionale n. 29/97.

È stata reperita presso il Municipio IX del comune di Roma Scia prot. N. CN 69022 del 29/09/2011 completa di elaborato grafico ed integrazione SCIA prot. N. CN 69311 del 30/09/2011 (allegato n. 14).

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.

L'immobile da progetto depositato presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è composto da ingresso, bagno, cucina, corridoio, salone, due camere, due balconi e una terrazza.

La planimetria depositata risulta essere difforme dal progetto quindi si dovrà procedere all'aggiornamento della stessa.

In occasione del sopralluogo il sottoscritto esperto estimatore ha rilevato delle difformità tra lo stato



dei luoghi e il progetto.

Risultano le seguenti difformità:

sono state apportate delle modifiche ai prospetti modificando tre finestre/portefinestre (bagno e soggiorno) e realizzando un passaggio tra il balcone e la terrazza; la terrazza attualmente risulta essere una veranda.

Non avendo ottenuto la concessione in sanatoria dell'immobile relativa alla domanda di condono prot. 192594/86 non è possibile definire le procedure urbanistiche da seguire per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo.

La domanda di concessione in sanatoria si riferisce alla costruzione iniziale ma non gli abusi successivi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il condominio non è costituito.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, piano S1

DESCRIZIONE

I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta .

La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo

Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km

A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli).

Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 e 53 di VIA NAZARENO STRAMPELLI.

Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato .

TITOLARITÀ

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

- (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale:
Nato/a a

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

- (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con intercapedine, distacco su area comune ed altra proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	249,00 mq	281,00 mq	1,00	281,00 mq	4,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				281,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sono state riportate le superfici catastali presenti nella visura storica per immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/10/1993		Catasto Fabbricati Fg. 1178, Part. 841, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C3 Cl.5, Cons. 249 Superficie catastale 281 mq Rendita € 1.723,21 Piano S1
Dal 16/10/1993 al 22/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 1178, Part. 841, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C3 Cl.5, Cons. 249 Rendita € 1.723,21 Piano S1

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

Nella visura storica dell'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate dalla Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2018 risultano :

INTESTATO:

nato a - - Proprieta` per
1000/1000

nato a - - Proprieta` per
1000/1000

Come anche precisato dalla certificazione notarile l'immobile risulta essere di proprietà dei e pervenuti per atto di Donazione del Notaio VITTORIO FINIZIA in data 16 ottobre 1993 rep. 1794/150 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il 21/10/1993 ai nn. 68413/37274 di formalità.

Per aggiornare le intestazioni catastali bisognerà effettuare domanda di voltura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1178	841	5	6	C3	5	249 mq	281 mq	1723,21 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile catastalmente è composto da ingresso pedonale e accesso da rampa carrabile, laboratorio, n. 6 locali e wc.

All'interno dei locali veniva svolta l'attività di confezionamento di carni bianche e rosse suddiviso per lavorazione.

In occasione del sopralluogo il sottoscritto esperto estimatore ha rilevato delle difformità tra lo stato

dei luoghi e la planimetria catastale .

Risultano le seguenti difformità:

- Sono stati realizzati dei volumi in più interrati ed un vano montacarichi tra piano seminterrato e piano terra per lo scarico delle merci;
- è cambiata la disposizione interna degli ambienti ;
- sono state aperte nuove finestre;
- sono state realizzate delle celle frigorifere;
- parte della rampa è stata chiusa;
- il sub. 6 (catastalmente identificato come locale deposito) è stato accorpato al locale .

Il tutto meglio evidenziato nell'allegato n. 12.

Non avendo ottenuto la concessione in sanatoria dell'immobile relativa alla domanda di condono prot. 192594/86 non è possibile definire le procedure urbanistiche da seguire per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo.

La domanda di concessione in sanatoria si riferisce alla costruzione iniziale ma non gli abusi successivi.

PRECISAZIONI

In un locale ricavato nella particella 837 è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249.

Pertanto la particella 837 dovrà essere frazionata in quanto il locale depuratore è di uso comune.



Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).

La part. 841 sub. 6 pur essendo un locale deposito ad uso comune viene utilizzato all'interno del Laboratorio (sub. 5) ma non è oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta essere buono.

PARTI COMUNI

Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: C.A

Solai: latero cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne: marcapiani rifiniti con intonaco di colore grigio e pareti rivestite in cortina.

Pareti interne: rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiate di colore chiaro e con rivestimento in ceramica a tutta altezza, nel bagno e nella rampa per un'altezza di circa 2 mt

Infissi esterni ed interni : porte tagliafuoco, porte interne e di ingresso in pvc.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non sono state fornite le certificazioni degli impianti. Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

Altezza interna utile: 4,00 mt nel locale principale.

Pavimentazione interna: gress

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1993	nata a ,C.F. , Usufrutto per 1/1 bene personale nato a il ,C.F.	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITTORIO FINIZIA	16/10/1993	1794	150



Nuda proprietà per 1/1 bene personale Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA	21/10/1993	68413	37274
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2012 - Registro Particolare 29069 Registro Generale 39142

Pubblico ufficiale VARZI RANIERO Repertorio 64578/12196 del 28/03/2012

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 17/05/2013 - Registro Particolare 36562 Registro Generale 48637

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 3201 del 25/03/2013

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 21/02/2014 - Registro Particolare 13201 Registro Generale 20101

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 83743 del 05/02/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10206 del 08/06/2017 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma secondo il nuovo Piano Regolatore Generale più specificatamente nella sezione sistema e regole, risulta che l'immobile è ubicato nel :

Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.

Allegato n. 4.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dai documenti reperiti all'U.O Condono del Comune Di Roma risulta essere stata presentata domanda prot. 192594/86 (allegato n. 13).

Ad oggi non risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria.

Non risulta essere stata rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile ricade sotto il Vincolo di tutela ai sensi della Legge 394 del 6 dicembre 1991 e Legge Regionale n. 29/97.

È stata reperita presso il Municipio IX del comune di Roma Scia prot. N. CN 69022 del 29/09/2011 completa di elaborato grafico ed integrazione SCIA prot. N. CN 69311 del 30/09/2011 (allegato n. 14).

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.

L'immobile catastalmente è composto da ingresso pedonale e accesso da rampa carrabile, laboratorio, n. 6 locali e wc.

All'interno dei locali veniva svolta l'attività di confezionamento di carni bianche e rosse suddiviso per lavorazioni.

In occasione del sopralluogo il sottoscritto esperto estimatore ha rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .

Risultano le seguenti difformità:

- Sono stati realizzati dei volumi in più interrati ed un vano montacarichi tra piano seminterrato e piano terra per lo scarico delle merci;
- è cambiata la disposizione interna degli ambienti ;
- sono state aperte nuove finestre;
- sono state realizzate delle celle frigorifere;
- parte della rampa è stata chiusa;
- il sub. 6 (catastalmente identificato come locale deposito) è stato accorpato al locale .

Non avendo ottenuto la concessione in sanatoria dell'immobile relativa alla domanda di condono prot. 192594/86 non è possibile definire le procedure urbanistiche da seguire per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo.

La domanda di concessione in sanatoria si riferisce alla costruzione iniziale ma non gli abusi successivi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il condominio non è costituito.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T

DESCRIZIONE

I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta .

La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo

Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km

A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli).

Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 di VIA NAZARENO STRAMPELLI.

Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato .

Dal cancello di ingresso per raggiungere il bene bisogna percorrere un viale non asfaltato.

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

TITOLARITÀ

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

- (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale:
Nato/a a

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

- Nuda proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina per un lato con un locale di altra proprietà, affaccia su area comune e per due lati con aree di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	121,00 mq	139,00 mq	1,00	139,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/10/1993		Catasto Fabbricati Fg. 1178, Part. 387, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 121 Superficie catastale 139 mq Rendita € 356,20 Piano T
Dal 16/10/1993 al 22/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 1178, Part. 837, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 121 Rendita € 356,20 Piano T

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

Nella visura storica dell'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate dalla Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2018 risultano :

INTESTATO:

nato a - - Proprieta` per
1000/1000

nato a - - Proprieta` per
1000/1000

Come anche precisato dalla certificazione notarile l'immobile risulta essere di proprietà dei e pervenuti per atto di Donazione del Notaio VITTORIO



FINIZIA in data 16 ottobre 1993 rep. 1794/150 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il 21/10/1993 ai nn. 68413/37274 di formalità.

Per aggiornare le intestazioni catastali bisognerà effettuare domanda di voltura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1178	837		6	C2	7	121 MQ	139 mq	356,2 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile catastalmente è composto da un unico ambiente.

In occasione del sopralluogo il sottoscritto esperto estimatore ha rilevato delle difformità tra lo stato

dei luoghi e la planimetria catastale .

Risultano le seguenti difformità:

- è stata chiusa la porta interna di collegamento tra i due locali creando due locali non comunicanti e con accessi indipendenti;
- è stato realizzato un locale wc con antibagno;
- nel locale più piccolo è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249

Il tutto meglio rappresentato nell'allegato n. 12.

Non avendo ottenuto la concessione in sanatoria dell'immobile relativa alla domanda di condono prot. 192594/86 non è possibile definire le procedure urbanistiche da seguire per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo.

La domanda di concessione in sanatoria si riferisce alla costruzione iniziale ma non gli abusi successivi.

PRECISAZIONI

In un locale ricavato nella particella 837 è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249.

Pertanto la particella 837 dovrà essere frazionata in quanto il locale depuratore è di uso commune.



Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).

La part. 841 sub. 6 pur essendo un locale deposito ad uso comune viene utilizzato all'interno del Laboratorio (sub. 5) ma non è oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta essere in pessimo stato conservativo. La copertura risulta essere in eternit.

Si dovrà quindi procedere allo smaltimento tramite l'ausilio di ditte apposite ed alla ricostruzione della copertura.

PARTI COMUNI

Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: C.A

Solai: latero cemento

Copertura: a falda

Manto di copertura: eternit

Pareti esterne: intonaco di colore grigio

Pareti interne: rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiate di colore chiaro e bagno con rivestimento in ceramica

Infissi esterni ed interni : ferro.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

Al momento del sopralluogo gli impianti erano funzionanti.

Altezza interna utile: 3,60 m

Pavimentazione interna: gress e cemento industriale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1993	nata a C.F. Usufrutto per 1/1 bene personale nato a il ,C.F. , , Nuda proprietà per 1/1 bene personale Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITTORIO FINIZIA	16/10/1993	1794	150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	21/10/1993	68413	37274
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2012 - Registro Particolare 29069 Registro Generale 39142
Pubblico ufficiale VARZI RANIERO Repertorio 64578/12196 del 28/03/2012
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 17/05/2013 - Registro Particolare 36562 Registro Generale 48637
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 3201 del 25/03/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 21/02/2014 - Registro Particolare 13201 Registro Generale 20101
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 83743 del 05/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 10206 del 08/06/2017 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)



NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma secondo il nuovo Piano Regolatore Generale più specificatamente nella sezione sistema e regole, risulta che l'immobile è ubicato nel :
Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano. Allegato n. 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dai documenti reperiti all'U.O Condono del Comune Di Roma risulta essere stata presentata domanda prot. 192594/86 (allegato n. 13).

Ad oggi non risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria.

Non risulta essere stata rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile ricade sotto il Vincolo di tutela ai sensi della Legge 394 del 6 dicembre 1991 e Legge Regionale n. 29/97.

È stata reperita presso il Municipio IX del comune di Roma Scia prot. N. CN 69022 del 29/09/2011 completa di elaborato grafico ed integrazione SCIA prot. N. CN 69311 del 30/09/2011 (allegato n. 14).

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.

L'immobile catastalmente è composto da un unico ambiente.

In occasione del sopralluogo il sottoscritto esperto estimatore ha rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .

Risultano le seguenti difformità:

-è stata chiusa la porta interna di collegamento tra i due locali creando due locali non comunicanti e con accessi indipendenti;

-è stato realizzato un locale wc con antibagno;

-nel locale più piccolo è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249

Il tutto meglio rappresentato nell'allegato n. 12.

Non avendo ottenuto la concessione in sanatoria dell'immobile relativa alla domanda di condono prot. 192594/86 non è possibile definire le procedure urbanistiche da seguire per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo.

La domanda di concessione in sanatoria si riferisce alla costruzione iniziale ma non gli abusi successivi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza se sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T

DESCRIZIONE

I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta .

La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo

Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km

A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli).

Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 di VIA NAZARENO STRAMPELLI.

Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato .

Dal cancello di ingresso per raggiungere il bene bisogna percorrere un viale non asfaltato.

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

TITOLARITÀ

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

- (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale:
Nato/a a

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

- (Nuda proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina per un lato con un locale di altra proprietà, e per tre lati affaccia su area comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	421,00 mq	437,00 mq	1,00	437,00 mq	4,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				437,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				437,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sono state riportate le superfici catastali presenti nella visura storica per immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/10/1993		Catasto Fabbricati Fg. 1178, Part. 838, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 421 mq Superficie catastale 437 mq Rendita € 1.239,34 Piano T
Dal 16/10/1993 al 22/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 1178, Part. 838, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 421 Rendita € 1.239,34 Piano T

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

Nella visura storica dell'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate dalla Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2018 risultano :

INTESTATO:

nato a - - Proprieta` per
1000/1000

nato a - - Proprieta` per
1000/1000

Come anche precisato dalla certificazione notarile l'immobile risulta essere di proprietà dei e pervenuti per atto di Donazione del Notaio VITTORIO



FINIZIA in data 16 ottobre 1993 rep. 1794/150 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il 21/10/1993 ai nn. 68413/37274 di formalità.

Per aggiornare le intestazioni catastali bisognerà effettuare domanda di voltura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1178	838		6	C2	7	421 mq	437 mq	1239,34 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile da progetto depositato presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è composto da un unico ambiente.

La planimetria depositata risulta essere difforme dal progetto quindi si dovrà procedere all'aggiornamento della stessa.

In occasione del sopralluogo il sottoscritto esperto estimatore ha rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .

Risultano le seguenti difformità:

è stata aperta una porta sulla parete esposta a nord del magazzino.

è stata chiusa una finestra e riaperta sulla stessa parete;

da sopralluogo effettuato la parete più corta risulta essere più lunga rispetto alle misure riportate sul progetto.

è stata aperta una finestra sempre sullo

Il tutto meglio rappresentato nell'allegato n. 12.

Non avendo ottenuto la concessione in sanatoria dell'immobile relativa alla domanda di condono prot. 192594/86 non è possibile definire le procedure urbanistiche da seguire per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo.

La domanda di concessione in sanatoria si riferisce alla costruzione iniziale ma non gli abusi successivi.



PRECISAZIONI

In un locale ricavato nella particella 837 è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249.

Pertanto la particella 837 dovrà essere frazionata in quanto il locale depuratore è di uso comune.

Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).

La part. 841 sub. 6 pur essendo un locale deposito ad uso comune viene utilizzato all'interno del Laboratorio (sub. 5) ma non è oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in uno stato di manutenzione pessimo, il pavimento è inestistente e ricoperto di erbacce, muschio ed escrementi di uccelli. Sono state eliminate porte di accesso e finestre lasciando tutto il bene esposto alle intemperie.

Il tetto è in condizioni estremamente precarie e fatiscenti, in alcuni punti le lastre PREFABBRICATE IN CEMENTO sono crollate, la guaina di rivestimento della copertura è visibilmente deteriorata.

Per le condizioni dell'immobile si rimanda all'allegato fotografico che mostra l'effettivo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino è di forma rettangolare e regolare.

Altezza interna utile: 4,85 mt

Str. verticali: struttura prefabbricata in c.a

Copertura: struttura prefabbricata a volta

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante

Pareti esterne ed interne: mattoni blocchi in cemento

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno dove presenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: privo di qualsiasi tipo di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1993	nata a ,C.F. , Usufrutto per 1/1 bene personale nato a il ,C.F. , Nuda proprietà per 1/1 bene personale Codice Fiscale/P.IVA:	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VITTORIO FINIZIA	16/10/1993	1794	150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	21/10/1993	68413	37274
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/04/2012 - Registro Particolare 29069 Registro Generale 39142

Pubblico ufficiale VARZI RANIERO Repertorio 64578/12196 del 28/03/2012

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 17/05/2013 - Registro Particolare 36562 Registro Generale 48637

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 3201 del 25/03/2013

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 21/02/2014 - Registro Particolare 13201 Registro Generale 20101

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 83743 del 05/02/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10206 del 08/06/2017 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)



NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma secondo il nuovo Piano Regolatore Generale più specificatamente nella sezione sistema e regole, risulta che l'immobile è ubicato nel :
Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano.
Allegato n. 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dai documenti reperiti all'U.O Condono del Comune Di Roma risulta essere stata presentata domanda prot. 192594/86 (allegato n. 13).

Ad oggi non risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria.

Non risulta essere stata rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile ricade sotto il Vincolo di tutela ai sensi della Legge 394 del 6 dicembre 1991 e Legge Regionale n. 29/97.

É stata reperita press oil Municipio IX del commune di Roma Scia prot. N. CN 69022 del 29/09/2011 completa di elaborato grafico ed integrazione SCIA prot. N. CN 69311 del 30/09/2011 (allegato n. 14).

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.

L'immobile da progetto depositato presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma è composto da un unico ambiente.

La planimetria depositata risulta essere difforme dal progetto quindi si dovrà procedere all'aggiornamento della stessa.

***In occasione del sopralluogo il sottoscritto esperto estimatore ha rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .
Risultano le seguenti difformità:***

-è stata aperta una porta sulla parete esposta a nord del magazzino.
-è stata chiusa una finestra e riaperta sulla stessa parete;
-da sopralluogo effettuato la parete più corta risulta essere più lunga rispetto alle misure riportate sul progetto.



-è stata aperta una finestra sempre sullo

Il tutto meglio rappresentato nell'allegato n. 12.

Non avendo ottenuto la concessione in sanatoria dell'immobile relativa alla domanda di condono prot. 192594/86 non è possibile definire le procedure urbanistiche da seguire per sanare le difformità riscontrate durante il sopralluogo.

La domanda di concessione in sanatoria si riferisce alla costruzione iniziale ma non gli abusi successivi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, interno 1, piano 1

I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53 - Municipio VI - zona IX Acqua Vergine. La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più

vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 e 53 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 841, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4

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

Dall' insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato a mq pari a 1.485,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, interno 1, piano 1	126,00 mq	1.485,00 €/mq	€ 187.110,00	100,00%	€ 187.110,00
Valore di stima:					€ 187.110,00

Valore di stima: € 187.110,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, assenza di certificazioni degli impianti, difformità e mancanza di concessione in sanatoria	15,00	%

Valore di stima: € 159.043,50

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 159.043,50
Età dell'usufruttuario	84 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	25
Valore dell'usufrutto	€ 31.808,70
Valore della nuda proprietà	€ 127.234,80

Valore finale di stima: € 127.234,80



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, piano S1
I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta . La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 e 53 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 841, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Dall' insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato a mq pari a 1.211,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, piano S1	281,00 mq	1.211,00 €/mq	€ 340.291,00	100,00%	€ 340.291,00
				Valore di stima:	€ 340.291,00

Valore di stima: € 340.291,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, assenza di certificazioni degli impianti, difformità e mancanza di concessione in sanatoria	15,00	%

Valore di stima: € 289.247,35

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 289.247,35
Età dell'usufruttuario	84 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	25
Valore dell'usufrutto	€ 57.849,47
Valore della nuda proprietà	€ 231.397,88

Valore finale di stima: € 231.397,88



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T
I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta . La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato . Dal cancello di ingresso per raggiungere il bene bisogna percorrere un viale non asfaltato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 837, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Dall' insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato a mq pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T	139,00 mq	500,00 €/mq	€ 69.500,00	100,00%	€ 69.500,00
Valore di stima:					€ 69.500,00

Valore di stima: € 69.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, assenza di certificazioni degli impianti, difformità e mancanza di concessione in sanatoria e frazionamento e smaltimento tetto in Eternit	50,00	%

Valore di stima: € 34.750,00

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 34.750,00
Età dell'usufruttuario	84 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	25
Valore dell'usufrutto	€ 6.950,00
Valore della nuda proprietà	€ 27.800,00

Valore finale di stima: € 27.800,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T
I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta . La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato . Dal cancello di ingresso per raggiungere il bene bisogna percorrere un viale non asfaltato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 838, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Dall' insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato a mq pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T	437,00 mq	500,00 €/mq	€ 218.500,00	100,00%	€ 218.500,00
Valore di stima:					€ 218.500,00

Valore di stima: € 218.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, assenza di certificazioni degli impianti, difformità e mancanza di concessione in sanatoria	50,00	%

Valore di stima: € 109.250,00



Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 109.250,00
Età dell'usufruttuario	84 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	25
Valore dell'usufrutto	€ 21.850,00
Valore della nuda proprietà	€ 87.400,00

Valore finale di stima: € 87.400,00

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 06/08/2019

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



ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATI LOTTO 1:

ALLEGATO 1 LOTTO 1: VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 2 LOTTO 1: ALLEGATO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 3 LOTTO 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE
ALLEGATO 4 LOTTO 1: STRALCIO PRG
ALLEGATO 5 LOTTO 1: VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 6 LOTTO 1: ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 7 LOTTO 1: ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 8 LOTTO 1: ATTO DI DONAZIONE
ALLEGATO 9 LOTTO 1: ATTO TERRENO
ALLEGATO 10 LOTTO 1: ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 11 LOTTO 1: QUOTAZIONI IMMOBILIARI
ALLEGATO 12 LOTTO 1: PLANIMETRIA PROGETTO CONDONO E INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'
ALLEGATO 13 LOTTO 1: DOCUMENTI REPERITI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI ROMA-UFFICIO CONDONO
ALLEGATO 14 LOTTO 1: DOCUMENTI REPERITI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI ROMA-MUNICIPIO IX

ALLEGATI LOTTO 2:

ALLEGATO 1 LOTTO 2: VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 2 LOTTO 2: ALLEGATO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 3 LOTTO 2: INQUADRAMENTO TERRITORIALE
ALLEGATO 4 LOTTO 2: STRALCIO PRG
ALLEGATO 5 LOTTO 2: VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 6 LOTTO 2: ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 7 LOTTO 2: ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 8 LOTTO 2: ATTO DI DONAZIONE
ALLEGATO 9 LOTTO 2: ATTO TERRENO
ALLEGATO 10 LOTTO 2: ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 11 LOTTO 2: QUOTAZIONI IMMOBILIARI
ALLEGATO 12 LOTTO 2: PLANIMETRIA PROGETTO CONDONO E INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'
ALLEGATO 13 LOTTO 2: DOCUMENTI REPERITI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI ROMA-UFFICIO CONDONO
ALLEGATO 14 LOTTO 2: DOCUMENTI REPERITI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI ROMA-MUNICIPIO IX

ALLEGATI LOTTO 3:

ALLEGATO 1 LOTTO 3: VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 2 LOTTO 3: ALLEGATO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 3 LOTTO 3: INQUADRAMENTO TERRITORIALE
ALLEGATO 4 LOTTO 3: STRALCIO PRG
ALLEGATO 5 LOTTO 3: VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 6 LOTTO 3: ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 7 LOTTO 3: ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 8 LOTTO 3: ATTO DI DONAZIONE
ALLEGATO 9 LOTTO 3: ATTO TERRENO
ALLEGATO 10 LOTTO 3: ISPEZIONE IPOTECARIA



ALLEGATO 11 LOTTO 3: QUOTAZIONI IMMOBILIARI
ALLEGATO 12 LOTTO 3: PLANIMETRIA PROGETTO CONDONO E INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'
ALLEGATO 13 LOTTO 3: DOCUMENTI REPERITI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI ROMA-
UFFICIO CONDONO
ALLEGATO 14 LOTTO 3: DOCUMENTI REPERITI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI ROMA-
MUNICIPIO IX

ALLEGATI LOTTO 4:

ALLEGATO 1 LOTTO 4: VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 2 LOTTO 4: ALLEGATO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 3 LOTTO 4: INQUADRAMENTO TERRITORIALE
ALLEGATO 4 LOTTO 4: STRALCIO PRG
ALLEGATO 5 LOTTO 4: VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE
ALLEGATO 6 LOTTO 4: ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 7 LOTTO 4: ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 8 LOTTO 4: ATTO DI DONAZIONE
ALLEGATO 9 LOTTO 4: ATTO TERRENO
ALLEGATO 10 LOTTO 4: ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 11 LOTTO 4: QUOTAZIONI IMMOBILIARI
ALLEGATO 12 LOTTO 4: PLANIMETRIA PROGETTO CONDONO E INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'
ALLEGATO 13 LOTTO 4: DOCUMENTI REPERITI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI ROMA-
UFFICIO CONDONO
ALLEGATO 14 LOTTO 4: DOCUMENTI REPERITI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI ROMA-
MUNICIPIO IX



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, interno 1, piano 1
I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53 - Municipio VI - zona IX Acqua Vergine. La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 e 53 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignoramento .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 841, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma secondo il nuovo Piano Regolatore Generale più specificatamente nella sezione sistema e regole, risulta che l'immobile è ubicato nel : Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano. Allegato n. 4.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, piano S1
I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta . La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 e 53 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignoramento .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 841, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma secondo il nuovo Piano Regolatore Generale più specificatamente nella sezione sistema e regole, risulta che l'immobile è ubicato nel : Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano. Allegato n. 4.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T
I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta . La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato . Dal cancello di ingresso per raggiungere il bene bisogna percorrere un viale non asfaltato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 837, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma secondo il nuovo Piano Regolatore Generale più specificatamente nella sezione sistema e regole, risulta che l'immobile è ubicato nel : Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano. Allegato n. 4.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T
I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta . La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato . Dal cancello di ingresso per raggiungere il bene bisogna percorrere un viale non asfaltato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 838, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma secondo il nuovo Piano Regolatore Generale più specificatamente nella sezione sistema e regole, risulta che l'immobile è ubicato nel : Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano. Allegato n. 4.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1072/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 841, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	126,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile risulta essere discreto. Lo stato di conservazione generale del fabbricato presenta criticità in corrispondenza dei frontalini, balconi e sottobalconi che risultano in più punti ammalorati.		
Descrizione:	I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53 - Municipio VI - zona IX Acqua Vergine. La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 e 53 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla comproprietaria non eseguita con il diritto di usufrutto.		
N.B.	<p>Dai documenti reperiti all'U.O Condono del Comune Di Roma risulta essere stata presentata domanda prot. 192594/86. Ad oggi non risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria. L'immobile non risulta avere il certificato di abitabilità.</p> <p><i>In un locale ricavato nella particella 837 è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249. Pertanto la particella 837 dovrà essere frazionata in quanto il locale depuratore è di uso comune.</i></p> <p><i>Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).</i></p> <p><i>La part. 841 sub. 6 pur essendo un locale deposito ad uso comune viene utilizzato all'interno del Laboratorio (sub. 5) ma non è oggetto di pignoramento.</i></p>		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 841, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C3	Superficie	281,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta essere buono.		
Descrizione:	I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 53 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta. La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 e 53 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
N.B.	<p>Dai documenti reperiti all'U.O Condonò del Comune Di Roma risulta essere stata presentata domanda prot. 192594/86. Ad oggi non risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria. L'immobile non risulta avere il certificato di abitabilità.</p> <p><i>In un locale ricavato nella particella 837 è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249. Pertanto la particella 837 dovrà essere frazionata in quanto il locale depuratore è di uso comune.</i></p> <p><i>Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).</i></p> <p><i>La part. 841 sub. 6 pur essendo un locale deposito ad uso comune viene utilizzato all'interno del Laboratorio (sub. 5) ma non è oggetto di pignoramento.</i></p>		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 837, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	139,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in pessimo stato conservativo. La copertura risulta essere in eternit. Si dovrà quindi procedere allo smaltimento tramite l'ausilio di ditte apposite ed alla ricostruzione della copertura.		
Descrizione:	I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta. La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S. Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato . Dal cancello di ingresso per raggiungere il bene bisogna percorrere un viale non asfaltato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
N.B.	<p>Dai documenti reperiti all'U.O Condono del Comune Di Roma risulta essere stata presentata domanda prot. 192594/86.</p> <p>Ad oggi non risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria.</p> <p>L'immobile non risulta avere il certificato di abitabilità.</p> <p><i>In un locale ricavato nella particella 837 è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249.</i></p> <p><i>Pertanto la particella 837 dovrà essere frazionata in quanto il locale depuratore è di uso comune.</i></p> <p><i>Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).</i></p> <p><i>La part. 841 sub. 6 pur essendo un locale deposito ad uso comune viene utilizzato all'interno del Laboratorio (sub. 5) ma non è oggetto di pignoramento.</i></p>		



LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1178, Part. 838, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	437,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in uno stato di manutenzione pessimo, il pavimento è inestistente e ricoperto di erbacce, muschio ed escrementi di uccelli. Sono state eliminate porte di accesso e finestre lasciando tutto il bene esposto alle intemperie. Il tetto è in condizioni estremamente precarie e fatiscenti, in alcuni punti le lastre PREFABBRICATE IN CEMENTO sono crollate, la guaina di rivestimento della copertura è visibilmente deteriorata.		
Descrizione:	I beni oggetto di perizia sono siti nel Comune di Roma, VIA NAZARENO STRAMPELLI n. 51 - Municipio IX - zona Monte Migliore-la Selvotta. La zona è priva di negozi ed è prevalentemente residenziale. A circa 15 km è presente lo . Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico a circa 10 km e la Casa di Cura S.Anna - Policlinico Città di Pomezia provvista di pronto soccorso a circa 7,5 km A pochi metri è presente la fermata autobus Atac con il n. 073 (Via Capelli - Via Strampelli). Al bene oggetto di pignoramento si accede dalla particella 249 tramite cancello carrabile al civico 51 di VIA NAZARENO STRAMPELLI. Si precisa che la particella 249 sub. 1 e sub 2 non sono oggetto di pignorato . Dal cancello di ingresso per raggiungere il bene bisogna percorrere un viale non asfaltato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
N.B.	<p>Dai documenti reperiti all'U.O Condonò del Comune Di Roma risulta essere stata presentata domanda prot. 192594/86. Ad oggi non risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria. L'immobile non risulta avere il certificato di abitabilità.</p> <p><i>In un locale ricavato nella particella 837 è stato realizzato il depuratore dell'acqua che serve tutti i fabbricati costruiti sulla particella 249. Pertanto la particella 837 dovrà essere frazionata in quanto il locale depuratore è di uso comune.</i></p> <p><i>Dall'atto di donazione e dall'elaborato planimetrico si evince che la particella 249 sub. 1 e sub. 2 sono beni comuni non censibili (allegati n. 7 e n. 8).</i></p> <p><i>La part. 841 sub. 6 pur essendo un locale deposito ad uso comune viene utilizzato all'interno del Laboratorio (sub. 5) ma non è oggetto di pignoramento.</i></p>		

