
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ... *OMISSIS* ... , nell'E.I. 256/2017 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
LOTTI.....	5
Lotto 1.....	5
Lotto 2.....	6
Lotto 3.....	6
Lotto 4.....	6
Lotto 5.....	6
Lotto 6.....	6
Lotto 7.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	18
Corrispondenza catastale dei beni in esame.....	20
Patti.....	20
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	30
Analisi delle difformità rinvenute nei beni formanti il LOTTO 1.....	35
Analisi delle difformità rinvenute nei beni formanti il LOTTO 2.....	36
Analisi delle difformità rinvenute nei beni formanti il LOTTO 3.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	40
Stima LOTTO 1.....	44
Stima LOTTO 2.....	44
Stima LOTTO 3.....	45
Stima LOTTO 4.....	45
Stima LOTTO 5.....	45
Stima LOTTO 6.....	45

Stima LOTTO 7.....	46
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1.....	48
Lotto 2.....	48
Lotto 3.....	48
Lotto 4.....	49
Lotto 5.....	49
Lotto 6.....	50
Lotto 7.....	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2017 del R.G.E.....	51
Lotto 1.....	51
Lotto 2.....	52
Lotto 3.....	53
Lotto 3.....	54
Lotto 5.....	54
Lotto 6.....	55
Lotto 7.....	55

INCARICO

All'udienza del **08 gennaio 2018**, la sottoscritta ... OMISSIS ... , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono:

- **BENE N° 1:** Terreno F. 295 p.lla 1702 Seminativo Classe 3° Sup. Ha 00 are 26 ca 14
- **BENE N° 2:** Terreno F. 295 p.lla 1678 Seminativo Classe 3° Sup. Ha 00 are 11 ca 75
- **BENE N° 3:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 23 cat. C/6 p. S1 int. I sup. mq 24
- **BENE N° 4:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 24 cat. C/6 p. S1 int. J sup. mq 22
- **BENE N° 5:** Spazio di manovra F. 295 p.lla. 3021 sub 501 cat. C/6 p. S1 int. H sup. mq 61
- **BENE N° 6:** Posto auto coperto F. 295 p.lla 3021 sub 505 cat. C/6 p. S2 int. R sup. mq 18
- **BENE N° 7:** Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 506 cat. C/2 p. S1 int. U sup. mq 14
- **BENE N° 8:** Negozio F. 295 p.lla 3021 sub 507 cat. C/1 p. T-S1 int. B/1 sup. mq 180
- **BENE N° 9:** Ufficio F. 295 p.lla 3021 sub 508 cat. A/10 p. T int. C/1 sup. mq 58
- **BENE N° 10:** Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 509 cat. C/6 p. S1 int. G/1 sup. mq 58
- **BENE N° 11:** Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 510 cat. C/2 p. S1 int. F/1 sup. mq 58
- **BENE N° 12:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 511 cat. C/6 p. S1 int. F/2 sup. mq 29

NOTE DEL CTU: si segnala che – **dopo il pignoramento immobiliare** - sono stati **catastalmente soppressi i sub 507 e sub 509** ed, al contempo, **originati i sub 514 e sub 515**, come di seguito meglio descritto:

- **Il BENE N° 8** Negozio censito al **f. 295 p.lla 3021 sub 507** cat. C/1 in VIA ORTUCCHIO n° 128 piano S1-T int. B/1 di consistenza catastale mq 180, **risulta soppresso dal 15.12.2017** con variazione del 14.12.2017 prot. n. RM 0607689 in atti dal 15.12.20017 a seguito di frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 132952.1/2017)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili :

f. 295 p.lla 3021 sub 509 (soppresso)

f. 295 p.lla 3021 sub 514 (originato)

f. 295 p.lla 3021 sub 515 (originato)

- **Il BENE N° 10** Cantina/Magazzino censito al **f. 295 p.lla 3021 sub 509** cat. C/2 in VIA ORTUCCHIO n° 122 piano S1 int. G/1 consistenza catastale mq 59, **risulta soppresso dal 15.12.2017** con variazione del 14.12.2017 prot. n. RM 0607689 in atti dal 15.12.20017 frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 132952.1/2017).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili :

f. 295 p.lla 3021 sub 507 (soppresso)

f. 295 p.lla 3021 sub 514 (originato)

f. 295 p.lla 3021 sub 515 (originato)

Gli immobili - in tal modo originati – sono i seguenti:

- **Il BENE: Negozio f. 295 p.lla 3021 sub 514 cat. C/1** VIA ORTUCCHIO n° 126 piano S1-T int. B/1, di consistenza mq 204 variazione del 14.12.2017 prot. n. RM 0607689 in atti dal 15.12.20017 frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 132952.1/2017), intestato a ...OMISSIS..., proprietà 1/1.
- **Il BENE: Cantina/magazzino f. 295 p.lla 3021 sub 515 cat. C/2** VIA ORTUCCHIO n° 126 piano S1 int. G/1, di consistenza mq 33, variazione del 14.12.2017 prot. n. RM 0607689 in atti dal 15.12.20017 frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 132952.1/2017), intestato a ...OMISSIS..., proprietà 1/1.

Pertanto, gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti (Cfr Allegati 1, 1/a, 1/b):

- **BENE N° 1:** Terreno F. 295 p.lla 1702 Seminativo Classe 3° Sup. Ha 00 are 26 ca 14
- **BENE N° 2:** Terreno F. 295 p.lla 1678 Seminativo Classe 3° Sup. Ha 00 are 11 ca 75
- **BENE N° 3:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 23 cat. C/6 p. S1 int. I sup. mq 24
- **BENE N° 4:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 24 cat. C/6 p. S1 int. J sup. mq 22
- **BENE N° 5:** Spazio di manovra F. 295 p.lla. 3021 sub 501 cat. C/6 p. S1 int. H sup. mq 61
- **BENE N° 6:** Posto auto coperto F. 295 p.lla 3021 sub 505 cat. C/6 p. S2 int. R sup. mq 18
- **BENE N° 7:** Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 506 cat. C/2 p. S1 int. U sup. mq 14
- **BENE N° 8:** Ufficio F. 295 p.lla 3021 sub 508 cat. A/10 p. T int. C/1 sup. mq 58
- **BENE N° 9:** Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 510 cat. C/2 p. S1 int. F/1 sup. mq 58
- **BENE N° 10:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 511 cat. C/6 p. S1 int. F/2 sup. mq 29
- **BENE N° 11:** Negozio F. 295 p.lla 3021 sub 514 cat. C/1 p. T-S1 int. B/1 sup. mq 204
- **BENE N° 12:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 515 cat. C/6 p. S1 int. G/1 sup. mq 37

LOTTI

I LOTTI di vendita sono 7, formati dalla scrivente CTU come segue:

Lotto 1

LOTTO 1 è formato da:

- **BENE N° 3:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 23 cat. C/6 p. S1 int. I sup. mq 24
- **BENE N° 4:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 24 cat. C/6 p. S1 int. J sup. mq 22

- **BENE N° 5:** Spazio di manovra F. 295 p.la. 3021 sub 501 cat. C/6 p. S1 int. H sup. mq 61
siti a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n. 122

Lotto 2

LOTTO 2 è formato da:

- **BENE N° 8:** Ufficio F. 295 p.la 3021 sub 508 cat. A/10 p. T int. C/1 sup. mq 58
- **BENE N° 9:** Cantina F. 295 p.la 3021 sub 510 cat. C/2 p. S1 int. F/1 sup. mq 58
- **BENE N° 10:** Box auto F. 295 p.la 3021 sub 511 cat. C/6 p. S1 int. F/2 sup. mq 29
siti a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n. 126 (Ufficio) e n 122 (Box auto e cantina)

Lotto 3

LOTTO 3 è formato da:

- **BENE N° 11:** Negozi F. 295 p.la 3021 sub 514 cat. C/1 p. T-S1 int. B/1 sup. mq 204
- **BENE N° 12:** Box auto F. 295 p.la 3021 sub 515 cat. C/6 p. S1 int. G/1 sup. mq 37
siti a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio nn. 128, 128/A (Negozi con cantina) e Via Ortucchio n 122 (Box auto)

Lotto 4

LOTTO 4 è formato da:

- **BENE N° 6:** Posto auto coperto F. 295 p.la 3021 sub 505 cat. C/6 p. S2 int. R sup. mq 18
sito a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n 122

Lotto 5

LOTTO 5 è formato da:

- **BENE N° 7:** Cantina F. 295 p.la 3021 sub 506 cat. C/2 p. S2 int. U sup. mq 14
sito a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n 122

Lotto 6

LOTTO 6 è formato da:

- **BENE N° 1:** Terreno F. 295 p.la 1702 Seminativo Classe 3° Sup. Ha 00 are 26 ca 14
sito a Roma (località Case Rosse) in Via Castelpetroso.

Lotto 7

LOTTO 7 è formato da:

- **BENE N° 2:** Terreno F. 295 p.lla 1678 Seminativo Classe 3° Sup. Ha 00 are 11 ca 75 sito a Roma (località Case Rosse) in Via San Benedetto dei Marsi.

NOTE DEL CTU Si rappresenta che i **LOTTI** sono stati formati in base ai titoli edilizi assentiti e relativi Atti d'Obbligo unilaterali, oltre all'effettivo stato dei luoghi.

In particolare:

- **LOTTO 1 formato dai BENE NN° 3 (Box auto) , 4 (Box auto) e 5 (Spazio di manovra)**

Si segnalano come indispensabili I lavori di ripristino dei luoghi per abusi edizi rinvenuti in fase di accesso CTU, al fine di rendere i beni oggetto del LOTTO 1 conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, come più avanti meglio descritto.

In particolare, in base allo stato dei luoghi, lo spazio di manovra censito al F. 295 part.lla 3201 sub 501 è indispensabile (quale servitù di passaggio) per garantire l'accesso autonomo ai box auto identificati rispettivamente al F. 295 part.lla 3201 sub 23 e al F. 295 part.lla 3201 sub 24.

Per quanto sopra esposto, l'immobile identificato al F 295 part.lla 3201 sub 501 (Spazio di manovra) determina **una nota di aggravio agli altri beni formati il LOTTO 1.**

- **LOTTO 2 formato dai BENE NN° 8 (Ufficio) , 9 (Cantina) e 10 (Box auto)**

Si segnalano come indispensabili i lavori di ripristino dei luoghi per abusi edizi rinvenuti in fase di accesso CTU, al fine di rendere i beni oggetto del LOTTO 2 conformi al titolo di proprietà ed anche all'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, come più avanti meglio descritto.

Sono, inoltre, indispensabili i lavori da eseguire per il frazionamento dell'immobile F. 295 part.lla 3201 sub 512 (già distinto catastalmente come " bene non censibile comune" dal 08.02.2012, estraneo alla presente procedura) dal BENE N° 10 Box auto (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 511). Tale accorpamento abusivo, tra l'altro, impedisce allo stato dei luoghi anche l'accesso autonomo al BENE N° 9 Cantina (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 510) .

Si segnala, inoltre, che il BENE n° 10 Box auto (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 511) deve rimanere a servizio del BENE N° 8 Ufficio (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 511), così come previsto nell'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune di Roma.

Per quanto sopra esposto, l'immobile identificato al F 295 part.lla 3201 sub 512 (bene non censibile comune ed estraneo alla presente procedura) determina allo stato dei luoghi **una nota di aggravio ai beni formati il LOTTO 2.**

- **LOTTO 3 formato dai BENE NN° 11 (Negozio) , 12 (Box auto)**

Si segnalano come indispensabili i lavori di ripristino dei luoghi per abusi edizi rinvenuti in fase di accesso CTU al fine di rendere i beni oggetto del LOTTO 3 conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, come più avanti meglio descritto.

Si segnala, infine, che il BENE n° 12 Box auto (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 515) deve rimanere a servizio del BENE N° 11 negozio (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 514), così come previsto nell'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune di Roma, determinando in tal modo una **nota di aggravio ai beni formati il Lotto 3.**

DESCRIZIONE

Tutti i beni pignorati ricadono nel IV (ex V) Municipio del Comune di Roma, e più precisamente in zona Tiburtina Settecamini in località "Case Rosse". **(Cfr Allegato 19)**

In particolare:

Il BENE N° 1 (terreno) censito in Catasto Terreni con il Foglio 295 particella 1702 qualità SEMINATIVO Classe 3, di mq 2614 , con accesso diretto dalla pubblica Via Castelpetroso, risulta ineditato e non edificabile, si presenta di forma irregolare, recintato parzialmente con paletti in legno e rete metallica, non coltivato, senza acqua e luce (pozzo ed energia elettrica), confinante con la part.lle 2584 (ACEA), 1701 e 1691. Il terreno ricade nel Piano Particolareggiato nucleo di zona "O" Case Rosse B, destinato a Verde pubblico (parco pubblico e parcheggi pubblici su strada), adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 17.04.1997 e mai approvato, ovvero "decaduto" per legge, decorsi dieci anni.

Il BENE N° 2 (terreno) censito in Catasto Terreni con il Foglio 295 particella 1678 risulta qualità SEMINATIVO Classe 3, di mq 1175, con accesso diretto dalla pubblica Via San Benedetto dei Marsi, è ineditato e non edificabile, si presenta di forma regolare, pianeggiante, attualmente area in terra battuta in stato di abbandono con presenza di arbusti, non recitata e non coltivata, senza acqua e luce (pozzo ed energia elettrica), confinante con la part.lle 1679, 1675, 1680. Il terreno ricade nel Piano Particolareggiato nucleo di zona "O" Case Rosse B, destinato a Servizi pubblici di quartiere, Viali e parcheggi pubblici e Attrezzature di interesse pubblico, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 17.04.1997 e mai approvato, ovvero "decaduto" per legge, decorsi dieci anni.

I BENI NN° 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ricadono tutti in Via Ortucchio, e più precisamente all'interno della medesima recente palazzina (ultimata nel 2004), composta da 2 piani interrati e da 4 piani fuori terra, come meglio descritto:

- piano interrato S2 in cui ricadono i **sub 505 e 506** (Via Ortucchio n. 122)
- piano seminterrato S1 in cui ricadono i **sub 23, 24, 501, 510, 511, 514, 515** (Via Ortucchio n. 122)
- piano Terra in cui ricadono i **sub 508** (Via Ortucchio n. 126) e **sub 515** (Via Ortucchio nn. 128-128/A)

- piano Primo (abitazioni) (Via Ortucchio n. 126)
- piano Secondo (abitazioni) (Via Ortucchio n. 126)
- piano Terzo (abitazioni) (Via Ortucchio n. 126)
- piano Quarto (lavatoio/essiccatoio) (Via Ortucchio n. 126)

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in calcestruzzo armato con tramezzature esterne con finitura prevalente in cortina, è provvisto dell'allaccio in fogna, è dotato di impianti tecnici , di un ascensore e di tre vani scala, con copertura a falde inclinate.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- ...OMISSIS...

I beni oggetto dell'esecuzione vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ...OMISSIS... (Proprietà 1/1)

CONFINI

La scrivente ritiene di aver individuato i confini di tutti gli immobili in esame, a seguito dei vari accessi eseguiti congiuntamente al custode giudiziario e al personale dell'Istituto Aste Giudiziarie di Roma SrL, come di seguito riepilogato:

BENE N° 1: Terreno a Roma in in Via Castelpetroso, censito in Catasto Terreni al F. 295 p.lla 1702 , confina con:

- Part.lla 1701
- Part.lla 2584
- Part.lla 1691

BENE N° 2: Terreno a Roma Via San Benedetto dei Marsi, censito in Catasto Terreni al F. 295 p.lla 1678 confina con :

- Part.lla 1679
- Part.lla 1675
- Part.lla 1680

BENE N° 3: Box auto a Roma in Via Ortucchio n. 122, censito in Catasto Fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 23 cat. C/6 piano S1, confina con:

- Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 24
- Spazio di manovra F. 295 p.lla. 3021 sub 501
- Distacco rampa in comune

BENE N° 4: Box auto in Via Ortucchio n. 122, censito in Catasto Fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 24 cat. C/6 piano S1, confina con:

- Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 23
- Spazio di manovra F. 295 p.lla. 3021 sub 501
- Negozio F. 295 p.lla. 3021 sub 514

BENE N° 5: Spazio di manovra a Roma in Via Ortucchio n. 122, censito in Catasto Fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 501 cat. C/6 Piano S1, confina con:

- Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 24
- Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 23
- Negozio F. 295 p.lla. 3021 sub 514

BENE N° 6: Posto auto coperto a Roma in Via Ortucchio n. 122, censito in Catasto Fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 505 cat. C/6 piano S2, confina con:

- Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 506
- Spazio di manovra in comune
- Intercapedine

BENE N° 7: Cantina Roma in via Ortucchio n. 122, censito in Catasto Fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 506 cat. C/2 p. S2, confina con:

- Spazio di manovra in comune
- Posto auto F. 295 p.lla 3021 sub 505
- Vano scala in comune

BENE N° 8: Ufficio in via Ortucchio n. 126 censito in Catasto Fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 508 cat. A/10 p. Terra

- Negozio F. 295 p.lla 3021 sub 514
- Androne condominiale in comune

- Vano scala in comune

BENE N° 9: Cantina in via Ortucchio n. 122 censito in Catasto Fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 510 cat. C/2 p. S1, confina con:

- Spazio di manovra in comune
- Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 511
- Disimpegno comune F. 295 p.lla 3021 p.lla 3021 sub 512

BENE N° 10: Box auto in via Ortucchio n. 122 censito in Catasto Fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 511 cat. C/6 p. S1, confina con:

- Disimpegno in comune F 295 p.lla 3021 sub 512
- Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 510
- Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 504

• **BENE N° 11:** Negozio in via Ortucchio n. 126-126/A censito in Catasto Fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 514 cat. C/1 p. T-S1, confina con:

- Vano scala condominiale
- Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 24
- Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 515

• **BENE N° 12:** Box auto in via Ortucchio n. 122 censito in Catasto fabbricati al F. 295 p.lla 3021 sub 515 cat. C/6 p. S1, confina con:

- Spazio di manovra in comune
- Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 510
- Negozio F. 295 p.lla 3021 sub 514

CONSISTENZA

BENE n° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO F. 295 part.lla 1702	2614 mq	2614 mq	1,00	1,00 mq		

Totale superficie convenzionale:	2614 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2614 mq	

BENE n° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO F. 295 part.lla 1678	1175 mq	1175 mq	1,00	1,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				1175 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1175 mq		

BENE n° 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO F. 295 part.lla 3021 sub 23	20 mq	24 mq	1,00	24 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24 mq		

BENE n° 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO F. 295 part.lla 3021 sub 24	20 mq	22 mq	1,00	22 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22 mq		

BENE n° 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SPAZIO DI MANOVRA F. 295 part.lla 3021 sub 501	59 mq	61 mq	0.50	31 mq		S1

Totale superficie convenzionale:	31 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	31 mq	

BENE n° 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO COPERTO F. 295 part.lla 3021 sub 505	18 mq	18 mq	1.00	18 mq		S2
Totale superficie convenzionale:				18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18 mq		

BENE n° 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA F. 295 part.lla 3021 sub 506	10 mq	14 mq	1.00	14 mq		S2
Totale superficie convenzionale:				14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14 mq		

BENE n° 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
UFFICIO F. 295 part.lla 3021 sub 508	3 vani	58 mq	1.00	58 mq		T
Totale superficie convenzionale:				58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58 mq		

BENE n° 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA F. 295 part.lla 3021 sub 510	50 mq	58 mq	0.45	26 mq		S1

Totale superficie convenzionale:	26 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	26 mq	

BENE n° 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO F. 295 part.lla 3021 sub 511	26 mq	29 mq	0.40	12 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12 mq		

BENE n° 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO con cantina F. 295 part.lla 3021 sub 514	224 mq	204 mq	1.00	204 mq		T-S1
Totale superficie convenzionale:				204 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204 mq		

BENE n° 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO F. 295 part.lla 3021 sub 515	33 mq	37 mq	0.40	15mq		S1
Totale superficie convenzionale:				15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1: TERRENO CENSITO AL F. 295 PART. 1702

Periodo	Intestatarario	Dati catastali
Dal 17/03/2003	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 1702 SEMINATIVO Classe 3
**** Dal 26.06.1997 al 17/03/2003 I Dal 26.06.1997 al 17/07/1989	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 1702 SEMINATIVO classe 3 00 ha 26 are 14 ca FRAZIONAMENTO del 24.06.1991 00 ha 26 are 14 ca
Dal 22.01.1977 al 26/06/1997	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 80
Dall'impianto fino al 15.12.1976	...OMISSIS...	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 5924.2/1976)

BENE N° 2: TERRENO CENSITO AL F. 295 PART. 1678

Periodo	Intestatarario	Dati catastali
Dal 17/03/2003	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 1678 SEMINATIVO classe 3 00 ha 11 are 75 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1990 (n. 5977.1/1977)
... OMISISS ... Fino al 17/03/2003 ... OMISISS ... Fino al al 17/07/1989	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 1661 SEMINATIVO classe 3 1 ha 12 are 00 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 5924.2/1976)
Dal 17.07.1989 Fino al 17.03.2003	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 20 ha 21 are 01 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 5508.1/1976)
Dal 31.03.1980 Fino al 15.11.1990	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 20 ha 39 are 51 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 5208.1/1976)
Dal 20.04.1977 Fino al 06.01.1986	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 23 ha 55 are 11 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 1649.1/1973)
Dal 15.12.1976 Fino a 20.04.1977	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 26 ha 92 are 17 ca FRAZIONAMENTO del 09/07/1976 in atti dal 24/11/1982 (n. 82182) Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 27 ha 37 are 57 ca FRAZIONAMENTO del 25/06/1976 in atti dal 24/11/1982 (n. 82082)

		Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 30 ha 05 are 17 ca ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/06/1974 in atti dal 24/11/1982 (n. 76982)
I fino al 31.03.1980 fino al 31.03.1980	...OMISSIS...	Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 35 ha 01 are 82 ca

BENE N° 3: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 23

Periodo	Intestatarario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 23 Consistenza mq 20 Sup. Catastale mq 24 CAT C/6

BENE N° 4: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 24

Periodo	Intestatarario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 24 Consistenza mq 20 Sup. Catastale mq 22 CAT .C/6 VARIAZIONE del 15.03.2005 prot. n. RM0191948 in atti dal 15.03.2005 FRAZIONAMENTO (n. 23765.1/2005)

BENE N° 5: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 501

Periodo	Intestatarario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 501 Consistenza mq 59 Sup. Catastale mq 61 CAT . C/6 VARIAZIONE del 15.03.2005 prot. n. RM0191948 in atti dal 15.03.2005 FRAZIONAMENTO (n. 23765.1/2005)

BENE N° 6: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 505

Periodo	Intestatarario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 505 Consistenza mq 18 Sup. Catastale mq 18 CAT .C/6 VARIAZIONE del 15.03.2005 prot. n. RM0191911 in atti dal 15.03.2005 DIV. DISTRIBUZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 23760.1/2005)

BENE N° 7: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 506

Periodo	Intestatarario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 506 Consistenza mq 10 Sup. Catastale mq 14 CAT .C/2 VARIAZIONE del 15.03.2005 prot. n. RM0191911 in atti dal 15.03.2005 DIV. DISTRIBUZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 23760.1/2005)

BENE N°8: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 508

Periodo	Intestatario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 508 Consistenza 3 vani Sup. Catastale mq 58 CAT . A/10 VARIAZIONE del 08.02.2012 prot. n. RM0140688 in atti dal 08.02.2012 RISTRUTTURAZIONE - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - FUSIONE - ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.13709.1-2012)

BENE N°9: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 510

Periodo	Intestatario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 510 Consistenza 50 mq Sup. Catastale mq 58 CAT C/2 VARIAZIONE del 08.02.2012 prot. n. RM0140688 in atti dal 08.02.2012 RISTRUTTURAZIONE - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - FUSIONE - ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 13709.1-2012)

BENE N° 10: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 511

Periodo	Intestatario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 511 Consistenza 26 mq Sup. Catastale mq 29 CAT C/6 VARIAZIONE del 08.02.2012 prot. n. RM0140688 in atti dal 08.02.2012 RISTRUTTURAZIONE - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - FUSIONE - ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.13709.1-2012)

BENE N°11: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 514

Periodo	Intestatario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 514 Consistenza 224 mq Sup. Catastale mq 204 CAT . C/1 VARIAZIONE del 14.12.2017 prot. n. RM0607689 in atti dal 15.12.2017 FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 132952.1/2017)

BENE N°12: BOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 515

Periodo	Intestatario	Dati catastali
Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004)	...OMISSIS...	Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 515 Consistenza 33 mq Sup. Catastale mq 37 CAT . C/6 VARIAZIONE del 14.12.2017 prot. n. RM0607689 in atti dal 15.12.2017 FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 132952.1/2017)

DATI CATASTALI

BENE N° 1

Catasto Terreni (CT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R. Domenicale	R, Agrario
	295	1702	Semintivo	3	Ha 2 are 6 ca 14	€ 10,63	€ 23,65

BENE N° 2

Catasto Terreni (CT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R. Domenicale	R, Agrario
	295	1678	Semintivo	3	Ha 00 are 11 ca 75	€ 10,63	€ 4,55

BENE N° 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3021	23	6	C6	12	20 mq	24 mq	€ 80.57	S1	

BENE N° 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3021	24	6	C6	12	20	24 mq	€ 80.57	S1	

BENE N° 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3021	501	6	C6	11	59 mq	61 mq	€ 204,16	S1	

BENE N° 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	295	3021	505	6	C6	10	18 mq	18 mq	€ 52.99	S2		

BENE N° 7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	295	3021	506	6	C2	7	10 mq	14 mq	€ 29.44	S2		

BENE N° 8

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	295	3021	508	6	A10	1	3 vani	58 mq	€2.200,11	T		

BENE N° 9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	295	3021	510	6	C2	5	50 mq	58 mq	€ 108,46	S1		

BENE N° 10

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	295	3021	511	6	C6	12	26 mq	29 mq	€ 104,74	S1		

BENE N° 11

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	295	3021	514	6	C1	9	224 mq	204 mq	€ 6293,34	T-S1		

BENE N° 12

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	295	3021	515	6	C6	11	33 mq	37 mq	€ 114,19	S1		

CORRISPONDENZA CATASTALE DEI BENI IN ESAME

Si conferma la corrispondenza fra l'attuale identificazione catastale dei beni in esame e quella riportata nella titolarità.

Tuttavia, si segnala la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi dei seguenti beni pignorati:

BENE N° 3 Box auto	censito al Foglio 295 part.lla 3201 sub 23
BENE N° 4 Box auto	censito al Foglio 295 part.lla 3201 sub 24
BENE N° 5 Spazio di manovra	censito al Foglio 295 part.lla 3201 sub 501
BENE N° 9 Cantina	censita al Foglio 295 part.lla 3201 sub 510
BENE N° 10 Box auto	censito al Foglio 295 part.lla 3201 sub 511
BENE N° 11 Negozio	censito al Foglio 295 part.lla 3201 sub 514
BENE N° 12 Box auto	censito al Foglio 295 part.lla 3201 sub 515

La scrivente non ha proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale dei summenzionati immobili, in virtù dell'indispensabile ripristino dei luoghi per renderli conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato.

PATTI

Sono stati formati n° 7 **LOTTI**, composti da uno o più immobili in funzione:

- **dei titoli edilizi assentiti dal Comune di Roma, rinvenuti presso le competenti autorità** (es. il box auto F 295 part.lla 3021 sub 511 deve rimanere pertinenza dell'ufficio F. 295 pat.lla 3021 sub 508, ed ancora il box auto F. 295 part.lla 3021 sub 515 deve rimanere pertinenza del negozio sub 514

, oppure lo spazio di manovra F. 295 part.lla 3021 sub 501 deve rimanere a servizio dei box auto F. 295 part.lla 3021 sub 23 e F. 295 part.lla 3021 sub 24, ecc.)

- **degli indispensabili lavori di ripristino dei luoghi** a seguito delle difformità rinvenute in essere e non ricadenti nelle previsioni di sanabilità, come successivamente spiegato.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	CATEGORIA CATASTALE	IMMOBILE AUTONOMO		NOTE DEL C.T.U.
			SI	NO	
1	Foglio 295 part. 3201 Sub 23 Piano S1	C6 Box auto		X	Il box auto (Sub 23) non presenta un accesso autonomo oltre a risultare abusivamente trasformato in cantina. Pertanto, si necessita del RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito..
	Foglio 295 part. 3201 Sub 24 Piano S1	C6 Box auto		X	Il box auto (Sub 24) non presenta un accesso autonomo oltre a risultare abusivamente trasformato in cantina. Pertanto, si necessita del RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito.
	Foglio 295 part. 3201 Sub 501 Piano S1	C6 Spazio di manovra	X		Lo spazio di manovra (Sub 501) presenta un accesso autonomo ma abusivamente trasformato in cantina. Pertanto, si necessita del RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito.
2	Foglio 295 part. 3201 Sub 508 Piano Terra	A10 Ufficio	X		L'Ufficio (Sub 508) presenta un accesso autonomo , benchè abusivamente trasformato in abitazione, atteso la presenza dell'angolo cottura e di arredo specifico per uso abitativo (quale: cucina, soggiorno, camera da letto, ecc). Pertanto, si rende necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI .
	Foglio 295 part. 3201 Sub 510 Piano S1	C2 Cantina		X	La cantina (Sub 510) non risulta perfettamente autonoma, atteso l'accorpamento con il disimpegno in comune identificato al F 295 part.lla 3201 sub 512, estraneo alla presente procedura. Pertanto, si rende necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI .
	Foglio 295 part. 3201 Sub 511 Piano S1	C6 Box auto		X	Il box auto (Sub 511) non risulta perfettamente autonoma, atteso l'accorpamento con il disimpegno in comune identificato al F 295 part.lla 3201 sub 512, estraneo alla presente procedura. Pertanto, si rende necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI .
3	Foglio 295 part. 3201 Sub 514 Piano T-S1	C1 Negozio con cantina	X		Il negozio in esame (Sub 514) presenta un accesso autonomo al piano terra. Tuttavia presenta gravi difformità edilizie al piano S1, per il cambio di destinazione d'uso abusivo con opere edilizie da cantina in negozio, oltre a risultare accorpato abusivamente all'adiacente box auto distinto al F. 295 part.lla 3201 sub 515. Pertanto, si rende necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito.
	Foglio 295 part. 3201 Sub 515 Piano S1	C6 Box auto	X		Il box auto in esame (Sub 515) presenta un accesso autonomo benchè abusivamente accorpato al negozio

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	CATEGORIA CATASTALE	IMMOBILE AUTONOMO		NOTE DEL C.T.U.
					identificato al F. 295 part.lla 3201 sub 514, come già detto. Pertanto, si rende necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito,
4	Foglio 295 part. 3201 Sub 505 Piano S2	C6 Posto auto coperto	X		
5	Foglio 295 part. 3201 Sub 506 Piano S2	C2 Cantina	X		
6	Foglio 295 part. 1702	Terreno	X		
7	Foglio 295 part. 1678	Terreno	X		

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto di pignoramento, censiti in catasto fabbricati al Foglio 295 Part.lla 3201 sub 23, 24, 501, 505, 506, 508, 510, 511, 514, 515, fanno parte di un fabbricato composto anche da altre unità immobiliari e, quindi, inseriti in un contesto condominiale (amm.re pro-tempore Sig. ... OMISISS ... con studio in ... OMISISS OMISISS ...).

NOTE DEL C.T.U. : Si segnala che, allo stato dei luoghi, il BENE N° 10 Box auto (distinto al F. 295 Part.lla 3201 sub 511) risulta abusivamente accorpato al *bene non censibile comune* (distinto al F. 295 Part.lla 3201 sub 512) . Pertanto, si rende necessario il loro frazionamento, come ampiamente indicato, mediante lavori di messa in ripristino, necessari anche per garantire la perfetta autonomia del BENE N° 9 pignorato, destinato a Cantina (censito al F 295 Part.lla 3201 sub 510). **(Cfr Allegati 20 e 21)**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il **BENE N° 1** censito in catasto terreni con il Foglio 295 particella 1702 risulta qualità SEMINATIVO Classe 3, di mq 2614 , ineditato e non edificabile, con accesso diretto dalla pubblica Via Castelpetroso.

Il terreno si presenta di forma irregolare, parzialmente recintato con paletti in legno e rete metallica, non coltivato, senza acqua (pozzo) e luce, a confine con la part.lla 2584 (ACEA), part.lla 1701, Part.lla 1691. Si segnala, la costruzione della sede stradale Via Castelpetroso su porzione catastale di terreno part. 1702 oltre la costruzione di una strada sterrata a servizio anche dei fabbricati limitrofi.

Si rappresenta che il terreno in esame ricade nel Piano Particolareggiato nucleo di zona "O" Case Rosse B, con destinazione d'uso Verde pubblico- parco pubblico con parcheggi pubblici su strada, adottato con

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 17.04.1997 così come indicato nei Certificati di Destinazione Urbanistica in atti e mai approvato.

Il **BENE N° 2** censito in catasto terreni con il Foglio 295 particella 1678 risulta qualità SEMINATIVO Classe 3, di mq 1175, inedificato e non edificabile, con accesso diretto dalla pubblica Via San Benedetto dei Marsi, di forma regolare, pianeggiante, attualmente area in terra battuta in stato di abbandono e con la presenza di arbusti, non recitata e non coltivata, senza acqua (pozzo) e luce, a confine con la part.la 1679, part.la 1675, Part.la 1680. utilizzata a parcheggio senza titolo.

Si rappresenta che il terreno in esame ricade nel Piano Particolareggiato nucleo di zona "O" Case Rosse B, con destinazione d'uso a Servizi pubblici di quartiere, Viali e parcheggi pubblici. Attrezzature di interesse pubblico, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 17.04.1997 così come indicato nei Certificati di Destinazione Urbanistica in atti e mai approvato.

NOTE DEL CTU: i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni in esame sono presenti in Atti.

I **BENI NN° 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12** ricadono in un fabbricato composto da un:

- piano interrato S2 (posti auto e cantina)
- piano seminterrato S1 (negozio, cantine e posti auto)
- piano Terra (negozi e ufficio)
- piano Primo (abitazioni)
- piano Secondo (abitazioni)
- piano Terzo (abitazioni)
- piano Quarto (lavatoio/essiccatoio)

Il fabbricato è composto da una struttura portante in calcestruzzo armato con tramezzature esterne,quest'ultime con finitura esterna prevalente in cortina, è dotato di tutti gli impianti tecnici ,due vani scala, di cui uno dotato di ascensore. Il fabbricato è provvisto dell'allaccio in fogna. Il riscaldamento di ogni immobile riscaldato è del tipo termo-autonomo. La copertura è a falde inclinate.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito degli accessi eseguiti e dei verbali redatti dal Custode Giudiziario, risulta quanto segue:

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	STATO DI OCCUPAZIONE		
	LIBERO	OCCUPATO CON TITOLO (OPPONIBILE ALLA PROCEDURA)	OCCUPATO SENZA TITOLO (NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA)
F 295 part. 1702	X		

F 295 part.1678	X		
F 265 Part. 3201 sub 23			X
F 265 Part. 3201 sub 25			X
F 265 Part. 3201 sub 501			X
F 265 Part. 3201 sub 505	X		
F 265 Part. 3201 sub 506	X		
F 265 Part. 3201 sub 508	X		
F 265 Part. 3201 sub 510			X
F 265 Part. 3201 sub 511			X
F 265 Part. 3201 sub 514			X
F 265 Part. 3201 sub 515			X

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili 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.

Dalla lettura del Certificato Ipotecario in atti, nonché dalle ispezioni eseguite dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), risulta quanto segue.

I cespiti censiti in Catasto Terreni rispettivamente al **Foglio 295 part.lla 1678** e **Foglio 295 part.lla 1702** sono pervenuti:

- alla società ...OMISSIS... per acquisto fattone con Atto di compravendita del 17.03.2003 notaio ...OMISSIS... rep. 32366, trascritto il 01.04.2003 ai nn. 28295/18702 di formalità da potere ...OMISSIS...
- a ...OMISSIS... in tal modo:
 - a ...OMISSIS... , in ragione di ½ ciascuno, per acquisto fattone con Atto di compravendita del 15.12.1976 notaio ...OMISSIS... di Roma, trascritto il 31.12.1976 ai nn. 57362/44330 da potere di ...OMISSIS... .
 - a ...OMISSIS... in ragione di ½ per successione a ...OMISSIS... , deceduta in data ... OMISISS ... giusta dichiarazione di successione registrata a Roma al n. 38/33 trascritta il 09.01.2001 ai nn.

1634/1161 , la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 19.02.2009 ai nn. 20723/10756.

- ...OMISSIS... la quota $\frac{1}{2}$ caduta in successione è pervenuta in forza dell'atto del 15.12.1976 notaio Gambelluca di Roma, trascritto il 31.12.1976 ai nn. 57362/44330 di formalità.

Il terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 295 particella 2581, sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 295 part.lla 3201 sub 23, 24, 25, 501, 505, 506, 508, 510, 511, 514, 515, è pervenuto:

- alla società ...OMISSIS... per Atto di permuta del 07.02.2003 notaio ...OMISSIS... rep. 31739 raccolta n. 8934 trascritto alla ex Conservatoria di Roma il 15.02.2003 ai nn. 13574/9050 da ...OMISSIS... e successivo Atto di identificazione catastale
- a ...OMISSIS... il terreno è pervenuto per acquisto fattone con Atto di compravendita del 07.07.1987 notaio Mauro Franco di Roma, trascritto il 11.07.1987 ai nn. 66468/40164 ddi formalità da potere ...OMISSIS... .

NOTE DEL CTU: Si segnala una breve sintesi degli Atti relativi alla individuazione della titolarità dei beni staggiti, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 295 part.lla 3201 sub 23, 24, 25, 501, 505, 506, 508, 510, 511, 514, 515

1. **ATTO DI PERMUTA (Cfr Allegato 2) rep. 31739 raccolta n. 8934 del 07/02/2003, registrato a Tivoli il 26/02/2003 al n. 405 serie 1V , trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 15/02/2003 ai nn. di formalità Reg. Part. n. 9050 Reg. Gen. n. 13574**, da cui risulta che le unità negoziali sono due (2); la prima costituita dal terreno e la seconda costituita da porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio che la società ...OMISSIS... andrà a realizzare (bene futuro) sul terreno ricevuto in permuta dal Sig. ...OMISSIS... , sito nel Comune di Roma (RM) località "Case Rosse" in Via Ortucchio snc (bene futuro) .

In tale Atto, in particolare, viene precisato che:

- il Sig. ...OMISSIS... è proprietario dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Roma località Case Rosse Via Ortucchio della superficie di mq 956 distinti in catasto terreni al foglio 295 particella 2581 (ex 996/a) tale derivante dalla particella di maggiore consistenza distinta in catasto al Foglio 295 num. 996 di mq 1363 in forza del tipo di frazionamento tipo n. 8432 approvato dall'UTE di Roma in data 30.11.1999 redatto su estratto di mappa n. 686612/99 regolarmente depositato al comune di Roma V Circostrizione in data 04.11.1999 prot. 42609 già introdotto in atti e in mappa. Detto immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio ...OMISSIS... in data 08.07.1987 rep. n. 36883/2376 registrato a Roma il 22.07.1987 al n. 33664 serie 1/A trascritto alla Conservatoria di Roma 1 in data 11.07.1987 al n. 40164 di formalità;

- è stata presentata al Comune di Roma la domanda di Concessione Edilizia in data 24.10.2002 prot. n. 106970 per la realizzazione su detto terreno di un fabbricato da destinare in parte a civile abitazione e in parte a locali commerciali, articolato su 4 livelli fuori terra oltre ad un seminterrato ed un piano seminterrato così distribuito: il piano interrato ad aree a parcheggio e spazio di manovra mentre il piano seminterrato a cantine e parcheggio a servizio dell'attività commerciale; il piano terra su due locali commerciali, il piano primo e secondo su 12 appartamenti; il terzo su due appartamenti ed il quarto piano su locali soffitta, stenditoio e lavatoio.
- la società ...OMISSIS... ha espresso interesse e ha proposto al proprietario l'acquisizione del lotto mediante la cessione in corrispettivo di alcune porzioni immobiliari facenti parte del realizzando complesso industriale ed in parte attraverso una somma di denaro a conguaglio.

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

- il Sig. ...OMISSIS... cede e trasferisce a titolo di permuta alla società ...OMISSIS... che accetta e acquista l'appezzamento di terreno edificabile della sup. complessiva di mq 956 confinante con Via Ortucchio, part.lla 995 e 997, distinto in catasto terreni di detto Comune al Foglio 295 num. 2581 (ex 996/a) di Ha 00.09.56;
- la società ...OMISSIS... cede e trasferisce a titolo di permuta le seguenti porzioni di fabbricato:
 - appartamento piano 1° int. 5
 - appartamento piano 1° int. 6
 - compreso area destinata a parcheggio privato di detti appartamenti di circa mq 55, confinante con spazio di manovra, area di parcheggio, Via Ortucchio, salvo altri

Le parti concordano che il valore del terreno è pari a € 518.000,00 mentre il valore delle summenzionate unità immobiliari è pari a € 259.000 e, pertanto, la società ...OMISSIS... versa a titolo di conguaglio la somma di € 259.000 al Sig. ...OMISSIS... , il quale dichiara di averla già ricevuta.

1. **ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE - DEPOSITO DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE**, con allegate le tabelle millesimali (**Cfr Allegato 3**) quale scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 24/03/2005 Rep. 45416/13354 registrato a Tivoli il 07/04/2005 al n. 297 serie 1T e **trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 31/03/2005 ai seguenti numeri di formalità Reg. part. n. 24329 Reg. gen. 38269** in forza del quale il Sig. ...OMISSIS... e la società ...OMISSIS... hanno proceduto alla definitiva identificazione catastale delle unità immobiliari site nel Comune di Roma in via Ortucchio snc in seguito di Atto di Permuta effettuata con atto a Rogito Notaio Raffaele Casertano in data 07/02/2003, di cui al summenzionato punto 1.

In particolare, viene precisato che:

- in corso d'opera, su richiesta del Sig. ...OMISSIS... , sono state apportate delle variazioni all'originario progetto, per cui si è addivenuti, ferma restando la superficie complessiva, alla

realizzazione di due appartamenti di maggiori dimensioni in sostituzione dei tre originariamente previsti al piano primo e di tre posti auto coperti in luogo dell'area urbana;

- il fabbricato è stato introdotto nel catasto fabbricati del Comune di Roma con denuncia di accatastamento presentata il 12.10.2004 prot. RM 0734355, assumendo quali identificativi catastali il Foglio 25 part. 3021 subalterni da 1 a 40, così come meglio evidenziati nella sottostante nell' Elaborato grafico catastale del 20.07.2004, unitamente alla citata denuncia di accatastamento.
- che conseguentemente le parti intendono ora procedere alla individuazione catastale delle dette porzioni, oggetto di permuta, ... omissis....e **precisamente di proprietà** ...OMISSIS... :
 - 1) appartamento al piano 1° **int. 4** censito al F 295 part. 3201 **sub 9**, cat. A/2
 - 2) appartamento al piano 1° **int. 5** censito al F 295 part. 3201 **sub 10**, cat. A/2
 - 3) posto auto coperto al piano S2 **int. X** censito al F 295 part. 3201 **sub 38**, cat. C/6
 - 4) posto auto coperto al piano S2 **int. Y** censito al F 295 part. 3201 **sub 39**, cat. C/6
 - 5) posto auto coperto al piano S2 **int. Z** censito al F 295 part. 3201 **sub 40**, cat. C/6

Si segnala che nel suddetto Atto rimane espressamente inteso e dichiarato che tutte le altre porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in esame sono di proprietà esclusiva della ... OMISISS ...

Da cui deriva che i cespiti pignorati distinti in C.F. al F. 295 part.lla 3201 sub 23, 24, 501, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 attualmente **censiti al F. 295 Part.lla 3201 sub 23, 24, 501, 505, 506, 508, 510, 511, 514, 515 sono di esclusiva proprietà della società ...OMISSIS...**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato

con atto del 27.01.2004 Notaio ...OMISSIS... rep. 37812

iscritta ai nn. 8947/2300 di formalità del 31.01.2004

a favore di ...OMISSIS...

a carico di ...OMISSIS...

cespite: terreno Foglio 295 part.lla 2581

Capitale € 1.150.000,00 ipoteca € 2.300.000,00 durata 20 anni

NOTE A margine di detta formalità risultano:

- **ANNOTAMENTO n. 10983/3699 del 23.01.2007** nascente da atto di frazionamento in quota el 09.03.2005 notaio ...OMISSIS... rep. 45107 co il quale, tra l'altro, all'immobile part.lla 3021/3 veniva assegnata una quota capitale di € 95.000 per un montante di € 190.000, all'immobile p.lla 3021/4 veniva assegnata una quota capitale di € 100.000 per un montante di € 200.000, all'immobile part.lla3021/21 veniva assegnata una quota capitale di € 45.000 per un montante di € 90.000.

- **ANNOTAMENTO n. 10984/3700 del 23.01.2007** derivante da atto di restrizione di beni del 09.03.2005 notaio ...OMISSIS... rep. 45107 con il quale venivano esclusi dall'ipoteca gli immobile p.lle 3021/19, 3021/22, 3021/32, 3021/35.

ISCRIZIONE ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Roma rep. 18744

iscritta ai nn. n. 8128/1161 del 28.01.2016

a favore di ...OMISSIS...

a carico di ...OMISSIS...

cespite: terreni Foglio 295 part.lla 1678 e part.lla 1702, Foglio 295 part.lla 3201 subb 23, 24, 501, 508, 509, 510, 511

Capitale € 53.256,38 ipoteca € 60.000,00

TRASCRIZIONE Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica

proposta dal Tribunale di Roma in data 30.03.2012 rep. 5869

trascritta ai nn. 40761/30288 del 17.04.2012

a favore di ...OMISSIS...

a carico di ...OMISSIS...

cespite: immobili censiti al foglio 295 part.lla 3021 sub 3, 4, 21, 22

NOTE: nel quadro "D" si precisa che attualmente, a seguito di variazione catastale, gli immobili oggetto della Domanda Giudiziale di cui sopra, risultano così identificati: Foglio 295 part.lla 3021 Sub 511 cat. C/6 , Sub 510 cat. C/2, Sub 509 cat. C/6 , Sub 508 cat. A/10 , Sub 507 cat. C/1.

TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento

Notificato dall'Ufficiale giudiziario preso la Corte di Appello di Roma in data 28.01.2017 rep. 1772

trascritta ai nn. 21769/14251 del 27.02.2017

a favore di ...OMISSIS...

a carico di ...OMISSIS...

NORMATIVA URBANISTICA

PREMESSA

A Roma, l'obbligo di richiedere l'autorizzazione a costruire mediante la presentazione del progetto edilizio esiste fin da quando esistono i regolamenti edilizi, e cioè a partire dal 1912; nei regolamenti precedenti, a partire dal 1880 circa, l'obbligo c'era comunque, ma era limitato alla porzione più centrale della città, escludendo le porzioni fuori delle mura. Nella Capitale dunque si può seguire questo ragionamento sulla legittimità edilizia-urbanistica solo per immobili la cui costruzione si perde nella

notte dei tempi o comunque certamente per immobili realizzati prima dell'annessione al Regno della Capitale.

Qualora l'immobile risulti edificato prima del 1942 e se non si trova nessun progetto edilizio negli archivi capitolini, l'unico modo di dimostrarne la legittimità è attraverso la planimetria catastale - se esiste - redatta tra il 1939 ed il 1942. Nel 1939 il catasto fu completamente rinnovato e gli immobili esistenti tutti riaccatastati (il catasto precedente non prevedeva l'obbligo di redigere una planimetria per ogni unità immobiliare) mediante una procedura duplice: la planimetria veniva redatta da un tecnico privato nominato dal proprietario, veniva quindi depositata presso l'ufficio tecnico erariale, e successivamente un tecnico dell'ufficio eseguiva un sopralluogo per attestare che la planimetria rispondeva al vero.

A parere del sottoscritto, condividendo l'opinione di diversi tecnici comunali interpellati sull'argomento, qualora coesistano e siano disponibili sia il progetto originario di costruzione che il catastale del 1939, in caso di non allineamento tra i due, prevale il progetto edilizio senza possibilità di "scegliere" su quale dei due basare la legittimità. Dunque ricapitolando, se l'immobile è costruito prima del 1942, se non risulta il progetto edilizio ma è possibile reperire la planimetria catastale del 1939, allora la legittimità edilizia-urbanistica si basa sul catastale d'impianto (entro il 31.12.1939).

Sempre in merito alla legittimità Edilizia-Urbanistica, si cita brevemente la Legge 47/1985 che introduceva con l'art. 17 l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge (02/03/1985).

Con l'art. 40 c. 3 della suddetta Legge 47/85 il Legislatore introdusse anche l'obbligo di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle « opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 » , giorno successivo all'entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967. Quest'ultima disposizione, valevole solamente negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su edifici, consente in alternativa la presentazione di « dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967 ». Tale procedura è una mera semplificazione offerta dal Legislatore agli alienanti: in nessuna ipotesi può avere efficacia sostitutiva di un atto abilitativo o licenza edilizia.

La Ratio di quanto legiferato è basata sulla consapevolezza che accurate ricerche di vecchie licenze edilizie ante '67 sarebbe stata farraginosa e costosa per diversi motivi:

- impossibilità di reperire le pregresse licenze edilizie a causa di archivi disordinati;
- licenze edilizie con elaborati grafici assai approssimativi o carenti;
- edificazione di manufatti in territorio aperto in Comuni privi di PRG/PdF e/o Regolamenti edilizi.

Resta il fatto che tale procedura di Autodichiarazione non esenta il Venditore dalle responsabilità e oneri relativi alla Legittimazione quale la Conformità urbanistica dell'oggetto di vendita, appunto l'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto sopra esposto, per verificare se un immobile è dotato della regolarità Edilizia-Urbanistica occorre confrontare lo stato dei luoghi con il progetto edilizio allegato all'ultimo titolo abilitativo autorizzato dal Comune di Roma.

La legittimità della preesistenza è, quindi, una dicitura tecnica con il quale si indica la verifica edilizia-urbanistica di un immobile esistente, senza la quale l'immobile è da considerarsi abusivo o irregolare.

In conclusione, in sede di vendita esecutiva immobiliare, il nostro ordinamento consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare un immobile che presenti abusi in tutto o in parte.

Nel caso di sanabilità degli abusi, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria (entro e non oltre 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento).

Si precisa che, in base al disposto art. 40 ultima Legge del 2003 sul Condonò Edilizio, la sanatoria dell'opera non può essere però concessa in quanto le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore della suddetta legge.

TITOLI EDILIZI ASSENTITI

Dalle ricerche effettuate presso l' Archivio progetti del IX Dipartimento e del V Municipio del Comune di Roma, **la scrivente ha ricostruito la storia edilizia-urbanistica degli immobili in esame**, come segue **(Cfr Allegati 5,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16)**:

- **PROGETTO EDILIZIO prot. n. 40346 del 17.06.2002** (c/o archivio IX Dipartimento di Roma) per la costruzione di un fabbricato da destinare in parte a civile abitazione e in parte a commerciale, articolato su 4 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato a Roma, località "CASE ROSSE", in Via Ortucchio snc .
- **PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI prot. n. 106970 del 24.10.2002** (c/o archivio IX Dipartimento di Roma) quale variante al progetto di cui sopra.
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 575/C del 11.06.2003**, rilasciata dal Comune di Roma alla soc. ...OMISSIS... (c/o archivio IX Dipartimento di Roma).
- **PROGETTO EDILIZIO D.I.A. prot. CE 57226 del 18.08.2004** (c/o l'ex V Municipio di Roma).
- **CERTIFICATO DI FINE LAVORI prot. n. CE 1301 del 11.01.2005**, di cui al precedente titolo edilizio , (c/o l'ex V Municipio di Roma) .
- **PROGETTO EDILIZIO D.I.A. prot. CE 9458 del 11.02.2005** (c/o l'ex V Municipio di Roma)
- **CERTIFICATO DI FINE LAVORI prot. n. CE 38362 del 04.07.2006** , di cui al precedente progetto assentito, (c/o l'ex V Municipio di Roma) .

- **PROGETTO EDILIZIO D.I.A. prot. CE 41778 del 16.07.2007** (c/o archivio V Municipio di Roma) quale variante al progetto edilizio n. 57226 del 2004 (variante alla Concessione edilizia n. 575/C del 11.06.2003).
- **PROGETTO EDILIZIO prot. n. 15920 del 08.03.2010** (c/o archivio IX Dipartimento di Roma).
- **PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI prot. n. 41951 del 26.05.2011** quale variante al progetto edilizio n. 15920 del 08.03.2010 (c/o il IX Dipartimento di Roma).
- **PROGETTO EDILIZIO PERMESSO DI COSTRUIRE n. 706 del 05.12.2011**, di cui al precedente progetto assentito, per l'esecuzione dei lavori di frazionamento, fusione e cambio d'uso da locale commerciale a ufficio privato sull'immobile sito a Roma in Via Ortucchio nn. 122,126,128, 128/A rilasciato dal Comune di Roma alla soc. ...OMISSIS...
- **CERTIFICATO DI FINE LAVORI prot. 10524 del 09.02.2012** , di cui al summenzionato titolo edilizio.
- **PROGETTO EDILIZIO S.C.I.A. prot. 50798 del 25.05.2017** (c/o l'ex V Municipio di Roma) per l'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi conforme al Permesso di Costruire n. 706/2011 e successive modifiche e integrazioni con demolizione tramezzature / sub 501 e conseguente liberazione del passaggio di accesso ai box auto int. I (sub 23) e int. J (sub 24) in Via Ortucchio 122 piano S1.
- **PROGETTO EDILIZIO D.I.A. IN ALTERNATIVA AL P.DI C. prot. 52217 del 30.05.2017** (c/o l'ex V Municipio di Roma) per cambio di destinazione d'uso del sub 509 da garage in negozio e diversa distribuzione interna. A seguito di tale intervento sono stati soppressi i sub 507 e 509 e generati i sub 514 e 515 .

ATTI D'OBBLIGO EDILIZI UNILATERALI

Si segnalano (Cfr Allegato 4):

- **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO del 10.03.2003** a favore del Comune di Roma contro ...OMISSIS... a notaio ...OMISSIS... , rep. n. 32238 trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 15.03.2003 ai nn. 22869/15156 di formalità.
- **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO del 08.05.2003** a favore del Comune di Roma contro ...OMISSIS... , a notaio ...OMISSIS... , rep. n. 33064 trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 07.06.2003 ai nn. 49217/32559 di formalità.
- **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO del 28.10.2010** a favore del Comune di Roma contro ...OMISSIS... , a notaio ...OMISSIS... , rep. n. 64524 trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 12.11.2010 ai nn. 136086/80536 di formalità.
- **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO del 02.12.2010** a favore del Comune di Roma contro ...OMISSIS... , notaio ...OMISSIS... , rep. n. 64717, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il

06.12.2010 ai nn. 145998/86704 di formalità, con il quale detta società , con riferimento al progetto edilizio n. 15920 del 08.03.2010, assume l'obbligo di:

- destinare e mantenere permanentemente una sup. di mq 81,11 a parcheggio privato di cui mq 26.01 a servizio dell'ufficio e mq 55.10 a servizio del negozio.

– **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO** del 22.09.2011 a favore del Comune di Roma contro ...OMISSIS... , a notaio ...OMISSIS... , rep. n. 66877/25785, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 27.09.2011 ai nn. 108473/69293 di formalità con il quale detta società, con riferimento al progetto edilizio NUOVI TIPI n. 41951 del 26.05.2011, assume l'obbligo di:

- destinare e mantenere permanentemente una sup. di mq 81,13 a parcheggio privato di cui mq 26.00 a servizio dell'ufficio e mq 55.13 a servizio del negozio.
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato a servizio dell'edificio.

VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Dallo studio dei vari progetti edilizi rinvenuti c/o gli archivi comunali, risulta che l'edificio - in cui ricade il compendio immobiliare in esame - è stato costruito in forza del (1°) progetto edilizio assensito n. 40346 del 17.06.2002 di cui alla Concessione Edilizia n. 575/C del 11.06.2003. Nel corso dei successivi anni, sono stati presentati numerosi altri progetti, come già menzionato nel capitolo precedente.

Pertanto – **per la verifica della legittimità edilizia-urbanistica di ogni immobile pignorato** – si è proceduto ad un accurato confronto con l'ultimo progetto autorizzato e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di accesso CTU, **come di seguito riepilogato:**

CAT.	DATI CATASTALI F. 295 PART. 3021	PIANO / INT.	INDIRIZZO	RIF. ULTIMO PROGETTO EDILIZIO ASSENTITO DAL COMUNE DI ROMA
C/6	sub 23	piano S1 int. I	Via Ortucchio 122 - Roma	PROGETTO EDILIZIO D.I.A. PROT. 50798 DEL 25.05.2017 (Cfr Allegati 13 e 14)
C/6	sub 24	piano S1 int. J	Via Ortucchio 122 - Roma	PROGETTO EDILIZIO D.I.A. PROT. 50798 DEL 25.05.2017 (Cfr Allegato 13, 14)
C/6	sub 501	piano S1 int. H	Via Ortucchio 122 - Roma	PROGETTO EDILIZIO D.I.A. PROT. 50798 DEL 25.05.2017 (Cfr Allegato 13 e 14)
C/6	sub 505	piano S2 int. R	Via Ortucchio 122 - Roma	PROGETTO EDILIZIO PROT. 15290 DEL 08.03.2010 (Cfr Allegato 9)
C/2	sub 506	piano S2 int. U	Via Ortucchio 122 - Roma	PROGETTO EDILIZIO

				PROT. 15290 DEL 08.03.2010 (Cfr Allegato 9)
A/10	sub 508	piano T int. C/1	Via Ortucchio 126 - Roma	PROGETTO EDILIZIO PROT. 15290 DEL 08.03.2010 (Cfr Allegato 9)
C/2	sub 510	piano S1 int. F/1	Via Ortucchio 122 - Roma	PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI N. 41951/2011 PERMESSO DI COSTRUIRE N° 706 /2011 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PROT. 10524 DEL 09.02.2012 (Cfr Allegato 9)
C/6 (*)	sub 511	piano S1 int. F/2	Via Ortucchio 122 - Roma	PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI N. 41951/2011 PERMESSO DI COSTRUIRE N° 706 /2011 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PROT. 10524 DEL 09.02.2012 (Cfr Allegati 10,11,12)
C/1	sub 514	Piano T-S1 int. B/1	Via Ortucchio 126 - Roma	D.I.A. IN ALTERNATIVA AL P.DI C. PROT. 52217 DEL 30.05.2017 (Cfr Allegati 15 e 16)
C/6(**)	sub 515	Piano S1 int. G/1	Via Ortucchio 128 /128A - Roma	D.I.A. IN ALTERNATIVA AL P.DI C. PROT. 52217 DEL 30.05.2017 (Cfr Allegati 15 e 16)

NOTE DEL CTU:

(*) Il Box Auto F. 295 Part.lla 3201 Sub 511 è a servizio dell'Ufficio F. 295 Part.lla 3201 sub 508, in forza dell'ultimo titolo edilizio assentito dal Comune di Roma.

(**) Il Box Auto F. 295 Part.lla 3201 Sub 515 è a servizio del Negozio F. 295 Part.lla 3201 sub 514, in forza dell'ultimo titolo edilizio assentito dal Comune di Roma.

CLASSIFICAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI

È con la sentenza n. 1484 del 30 marzo 2017, per un caso riguardante l'apertura di un lucernaio al posto di due aperture minori, che il Consiglio di Stato ha indicato gli elementi che permettono di classificare l'abuso edilizio secondo la sua gravità, quale:

- ABUSO TOTALE
- ABUSO SOSTANZIALE (rinvenuto in alcuni dei beni in esame).
- ABUSO MINORE

ABUSO EDILIZIO TOTALE

Trattasi di ABUSO TOTALE quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo. La costruzione in assenza di permesso di costruire si realizza quando il titolo non è stato mai richiesto o non è mai stato rilasciato nonchè quando il titolo c'è ma risulta privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di un provvedimento di autotutela del Comune o una pronuncia di annullamento da parte del giudice amministrativo. L'abuso totale si verifica quindi in caso di realizzazione di manufatti completamente

diversi per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

ABUSO EDILIZIO SOSTANZIALE

Trattasi di ABUSO SOSTANZIALE quando la costruzione ha subito variazioni essenziali rispetto a quanto oggetto di permesso edilizio o addirittura ha caratteristiche costruttive o destinazione d'uso completamente diverse. L'abuso edilizio sostanziale si verifica nel caso ci siano le cosiddette "variazioni essenziali" ovvero sostanziale differenza qualitativa/quantitativa rispetto al progetto autorizzato in origine.

Nell'articolo 32 del Testo unico dell'edilizia si trovano indicati i criteri per la definizione delle variazioni essenziali ovvero: cambio di destinazione d'uso con variazione degli standards, aumento della cubatura o della superficie, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto e violazione della normativa edilizia antisismica. Le Regioni possono stabilire i casi che determinano variazioni essenziali nel rispetto dei principi fissati dal legislatore nazionale. Anche se c'è una differenza notevole tra l'assenza del permesso, la totale difformità e le variazioni essenziali, in tutti e tre i casi viene applicata l'ordinanza di demolizione ove non sia possibile il ripristino dei luoghi.

ABUSO EDILIZIO MINORE

Trattasi di ABUSO EDILIZIO MINORE nel caso in cui gli interventi sono stati realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate, ovvero che incidono su elementi particolari e non essenziali. Con la sentenza del Consiglio di Stato n. 2325 del 1° giugno 2016 è stato definito che la difformità parziale si riscontra quando la costruzione è stata sì autorizzata ma risulta in parziale difformità rispetto al titolo.

C'è inoltre:

- ABUSIVITÀ OLTRE IL 2% DELLE MISURE PROGETTUALI
- ABUSIVITÀ SOPRAVVENUTA

ABUSIVITÀ OLTRE IL 2% DELLE MISURE PROGETTUALI

Quando le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali. In questo caso dato che la difformità è talmente minima non viene considerata abuso edilizio.

ABUSIVITÀ SOPRAVVENUTA

In ultimo caso, va rilevato anche quanto previsto dall'art.38 del TUE, ovvero sia il caso dell'abusività sopravvenuta, che per certi versi è simile alla difformità parziale e si verifica quando un'opera è realizzata in base a un permesso che poi viene annullato. In tal caso, il quadro normativo è prevede che:

- si verifichi se è possibile eliminare i vizi della procedura amministrativa emanando un nuovo permesso che sani l'abuso derivato dall'annullamento;

- se non è possibile resta ferma la regola della demolizione;
- se però la riduzione in ripristino non è tecnicamente eseguibile, è possibile applicare una sanzione pecuniaria pari al valore delle opere abusivamente eseguite.

Si precisa, infine, che solamente in due casi la planimetria catastale permette di determinare la legittimità urbanistica:

- Planimetria catastale d'impianto 1939-1941.
- Planimetria catastale allegata alla concessione in sanatoria di un condono.

Negli altri casi va chiarito che la planimetria catastale non determina la legittimità edilizia-urbanistica, in gergo tecnico si dice che la planimetria catastale "non è probatoria".

ANALISI DELLE DIFFORMITÀ RINEVNUTE NEI BENI FORMANTI IL LOTTO 1

Il LOTTO 1 è formato da:

- BENE N° 3: Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 23 cat. C/6 p. S1 int. I sup. mq 24
- BENE N° 4: Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 24 cat. C/6 p. S1 int. J sup. mq 22
- BENE N° 5: Spazio di manovra_ F. 295 p.lla. 3021 sub 501 cat. C/6 p. S1 int. H sup. mq 61

siti a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n. 122

L'ultimo titolo edilizio autorizzato relativo agli immobili in esame è il **Progetto edilizio D.I.A. prot. 50798 del 25.05.2017** (per l'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi in conformità al Permesso di Costruire n. 706/2011 e successive modifiche e integrazioni).

Dal confronto tra suddetto progetto edilizio e lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso abusiva con opere dei due box auto e dello spazio di manovra (Sub 23, 24 e 501) in cantine/magazzini.
- Rimozione delle serrande box- auto e costruzione di pareti con inserimento di porte a battente (Sub 23 e 24)
- Costruzione abusiva di un wc (Sub 23).
- Diversa distribuzione interna nei sub 23 e sub 501.

Tali difformità ricadono in **ABUSI EDILIZI SOSTANZIALI E NON RICADENTI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ**, per i quali è necessario il **RIPRISTINO DEI LUOGHI, il cui costo presunto è pari a € 9.750 da detrarre al valore del LOTTO 1**, calcolato come segue:

- | | |
|---|---------|
| 1. Lavori da eseguire | € 8.000 |
| (Allestimento cantiere, demolizione tramezzi, rimozione porte ed impianti idrico-sanitari, fornitura e posa in opera di n° 2 serrande basculanti per box, ricostruzione murature, preparazione e tinteggiatura finale delle sole porzioni | |

murarie interessate dall'intervento, inclusi trasporti per forniture cantiere e trasporti a discarica, smobilizzo cantiere).

2. Onorario tecnico per redazione di una C.I.L.A. per il ripristino dei luoghi	€ 1.500
3. Diritti di segreteria C.I.L.A. (€ 251.24 arr.to a € 250)	€ 250
4. <u>Sanzione pecuniaria (perché trattasi di ripristino dei luoghi)</u>	€ 0
Totale	€ 9.750

ANALISI DELLE DIFFORMITÀ RINVENUTE NEI BENI FORMANTI IL LOTTO 2

Il **LOTTO 2** è formato da:

- BENE N° 8: Ufficio F. 295 p.lla 3021 sub 508 cat. A/10 p. T int. C/1 sup. mq 58
- BENE N° 9: Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 510 cat. C/2 p. S1 int. F/1 sup. mq 58
- BENE N° 10: Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 511 cat. C/6 p. S1 int. F/2 sup. mq 29
siti a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n. 126 (Ufficio) e n. 122 (Box auto e Cantina)

L'ultimo titolo edilizio assentito è il **Progetto edilizio NUOVI TIPI n. 41951/2011**, di cui al Permesso di Costruire n° 706 /2011 e relativo Certificato di fine lavori prot. 10524 del 09.02.2012.

Dal confronto tra suddetto progetto edilizio e lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso da Ufficio in Abitazione con la realizzazione dell'angolo cottura, oltre la presenza di arredamento per abitazione.
- Accorpamento abusivo del disimpegno censito al F. 295 Part.lla 3201 Sub 512 (quale area di manovra in comune, estranea alla presente procedura) al Box auto F. 295 Part.lla 3201 sub 511 (quest'ultimo parcheggio pertinenziale del sovrastante dell'Ufficio F. 295 Part.lla 3201 sub 508).
- Costruzione di un WC nella Cantina (F. 295 Part.lla 3201 sub 511) oltre l'apertura di un vano porta verso l'intercapedine.

Tali difformità sono classificabili come **ABUSI SOSTANZIALI E NON RICADENTI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ**, per i quali è necessario il **RIPRISTINO DEI LUOGHI, il cui costo presunto è pari a € 6.250 da detrarre al valore del LOTTO 2** calcolato come segue:

1. Lavori da eseguire (Allestimento cantiere, demolizione tramezzi, rimozione porte ed impianto idrico-sanitari e sanitari, rimozione e riposizionamento di n° 1 serranda basculante per box, ricostruzione murature tra cui anche il vano porta verso l'intercapedine, preparazione e tinteggiatura finale delle sole porzioni murarie interessate dall'intervento, inclusi trasporti per forniture cantiere e trasporti a discarica, smobilizzo cantiere).	€ 4.500
2. Onorario tecnico per redazione di una C.I.L.A. per il ripristino dei luoghi	€ 1.500
3. Diritti di segreteria C.I.L.A. (€ 251.24 arr.to a € 250)	€ 250
4. <u>Sanzione pecuniaria</u>	€ 0
Totale	€ 6.250

NOTE DEL CTU: si segnala che il ripristino dei luoghi coinvolgerà anche l'immobile censito al **F. 295 part.lla 3201 Sub 512**, benchè **estraneo alla presente procedura**, in modo che lo stato dei luoghi ritorni ad essere conforme all'ultimo progetto edilizio autorizzato NUOVI TIPI n. 41951 del 26.05.2011, garantendo - al contempo - la completa autonomia dei due immobili pignorati Sub 510 e Sub 511 formanti unitamente al Sub 508 il LOTTO 2. Si rappresenta, infine, che il box auto (511) deve rimanere a servizio dell'Ufficio (Sub 508).

ANALISI DELLE DIFFORMITÀ RINVENUTE NEI BENI FORMANTI IL LOTTO 3

Il **LOTTO 3** è formato da:

- BENE N° 11 Negozio F. 295 p.lla 3021 sub 514 cat. C/1 p. T-S1int. B/1 sup. mq 204
- BENE N° 12 Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 515 cat. C/6 p. S1 int. G/1 sup. mq 37
siti a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio nn. 128, 128/A (Negozio con cantina) e Via Ortucchio n 122 (Box auto).

L'ultimo titolo edilizio autorizzato è il **Progetto edilizio D.I.A. n. CE 52217 del 30.05.2017**, dove il box auto (sub 515) deve rimanere a servizio del negozio (sub 514).

Dal confronto tra suddetto progetto edilizio e lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso abusivo con opere da cantina/magazzino in negozio, mediante la demolizione di tramezzature interne e l'accorpamento dei vari ambienti in un unico grande locale.
- Cambio di destinazione d'uso abusivo con opere da box auto in negozio.
- Accorpamento abusivo con opere dei due immobili (sub 514 e Sub 515) con destinazione d'uso diversa

Tali difformità sono classificabili come **ABUSI SOSTANZIALI E NON RICADENTI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ**, per i quali è necessario il **RIPRISTINO DEI LUOGHI**, il cui costo presunto è pari a **€ 9.250 da detrarre al valore del LOTTO 3**, composto dai due immobili: Sub 514 (Negozio) e Sub 515 (Box auto pertinenziale), calcolato come segue:

1. Lavori da eseguire	€ 7.500
(Allestimento cantiere, ricostruzione tramezzi , fornitura e posa in opera di porte, preparazione e tinteggiatura finale delle sole porzioni murarie interessate dall'intervento, inclusi trasporti per forniture cantiere e trasporti a discarica, smobilizzo cantiere).	
2. Onorario tecnico per redazione di una C.I.L.A. per il ripristino dei luoghi	€ 1.500
3. Diritti di segreteria C.I.L.A. (€ 251.24 arr.to a € 250)	€ 250
4. <u>Sanzione pecuniaria</u>	<u>€ 0</u>
Totale	€ 9.250

Piano Regolare Generale (PRG)

I BENI NN° 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, ricadono nella Tavola 12 del P.R.G. “ Sistemi e Regole “ in scala 1:10.000, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e più precisamente in **Sistema insediativo: CITTÀ DA RISTRUTTURARE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.**

Piano Particolareggiato Territoriale (PPT)

I BENI NN° 1 e 2 (terreni) ricadono nel Piano Particolareggiato nucleo di zona “O” Case Rosse B, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 17.04.1997 e mai approvato, ovvero “decaduto” per legge, decorsi dieci anni. In particolare, il BENE N° 1 (particella 1702) destinata a Verde pubblico (parco pubblico e parcheggi pubblici su strada), mentre il BENE N° 2 (part.lla 1702) destinata a Servizi pubblici di quartiere, Viali e parcheggi pubblici e Attrezzature di interesse pubblico.

Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU)

I Certificati di Destinazione Urbanistica dei BENI NN° 1 e 2 (terreni) sono presenti in Atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono stati rilasciati:

- le certificazioni relativi agli impianti rinvenuti in essere, quali: elettrico, idrico-sanitario, ecc.
- gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) relativi all'Ufficio (sub 508) e al Negozio (sub 514)

Pertanto, sono stati predisposti dalla scrivente CTU i seguenti A.P.E. :

- **A.P.E. n° 5809126000047829 del 04.05.2019**, valido fino al 04.05.20209, Classe energetica E per il Negozio (F. 295 Part.lla 3201 sub 514). **(Cfr Allegato 17):**
- **A.P.E. n° 5809126000047830 del 04.05.2019**, valido fino al 04.05.20209, Classe energetica E, per l'Ufficio (F. 295 Part.lla 3201 sub 508). **(Cfr Allegato 18):**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In allegato alla presente perizia, l'Atto di “Identificazione catastale e Deposito Regolamento di condominio” con le tabelle millesimali, ad oggi vigente, quale scrittura privata del 24.03.2005, rep. 45416 /13354 redatta dal notaio Raffaele Casertano e dallo stesso conservata tra gli atti del notaio autenticante.

Di seguito la tabella riepilogativa ricevuta dall'amm.re pro-tempore in data 02.05.2019

Tabella spese condominiali dovute al 31.12.2018 : € 18.238,91					
BENE	CAT.	DATI CATASTALI	PIANO / INT.	IMPORTO DOVUTO	INDIRIZZO CATASTALE
N° 3	C/6	F. 295 part. 3021 sub 23	piano S1 int. I	Euro 1.005,79	Via Ortucchio 122 - Roma
N° 4	C/6	F. 295 part. 3021 sub 24	piano S1 int. J	Euro 1.002,17	Via Ortucchio 122 - Roma
N° 5	C/6	F. 295 part. 3021 sub 501	piano S1 int. H/1	Euro 2.183,87	Via Ortucchio 122 - Roma
N° 6	C/6	F. 295 part. 3021 sub 505	piano S2 int. R	Euro 2.685,40	Via Ortucchio 122 - Roma
N° 7	C/2	F. 295 part. 3021 sub 506	piano S2 int. U	Euro 1.942,41	Via Ortucchio 122 - Roma
N° 8	A/10	F. 295 part. 3021 sub 508	piano T int. C	Euro 2.105,24	Via Ortucchio 126 - Roma
N° 9	C/2	F. 295 part. 3021 sub 510	piano S1 int. F	Euro 842,86	Via Ortucchio 122 - Roma
N° 10	C/6	F. 295 part. 3021 sub 511	piano S1 int. G	Euro 836,55	Via Ortucchio 122 - Roma
N° 11	C/1	F. 295 part. 3021 sub 514	PianoT-S1 int. B	Euro 4.545,71	Via Ortucchio 128-128A-RM
N° 12	C/6	F. 295 part. 3021 sub 515	Piano S1 int. H	Euro 1.088,91	Via Ortucchio 122 - Roma

Spese condominiali dovute per il periodo 01.01.2019 - 31.12.2019 : € 2.260,28

Per un totale al 31.12.2019 : € 22.759,47

- ✓ **NOTE DEL CTU:** Si segnala che gli interni sopra indicati nella tabella riassuntiva ricevuta dall'Amm.re pro-tempore del Condominio Via Ortucchio , si riferiscono a quelli precisati nell'Elaborato catastale del 2004 (depositato presso l'Agenzia del Territorio) e riportato nell'ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI - REGOLAMENTO CONDOMINIALE del 24/03/2005 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 31/03/2005 ai nn. di formalità 24329/38269 (Cfr Allegato 3)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA DEI BENI PIGNORATI CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI

Il **compendio immobiliare composto da immobili censiti in catasto fabbricati** è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile espressa in mq moltiplicata per il Valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando inoltre la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere, ove previsti, per la regolarizzazione edilizia-urbanistica del bene di interesse (ripristino dei luoghi), ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10% del valore di stima.

Da quanto sopra, discende che il:

VALORE DI STIMA = $V_m \times \text{Coeff. Correttivo } K \times \text{Sup. commerciale} - \text{Costo presunto dei lavori per il ripristino dei luoghi} - \text{Quota pari al } 10\% \text{ del valore di stima finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene.}$

dove:

- **V_m** è Valore medio unitario espresso in €/mq , ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso la banca data O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e attraverso la ricerca sul mercato immobiliare di beni analoghi per caratteristiche e posizione.
- **Sup. commerciale** è quella che deriva dalla sommatoria tutte le superfici lorde dell'immobile opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'agenzia delle entrate.
- **K = k₁*k₂*k₃*k₄*k₅*k₆ è il coeff. correttivo globale** (che può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione.

Dove:

K1 = Variazione +/- per le caratteristiche estrinseche (in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico, reperibilità parcheggi)

k2 = Variazione +/- per caratteristiche intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile, data di costruzione , eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello di piano)

K3 = Variazione +/- per caratteristiche Tecnologie (stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità)

K4 = Variazione +/- per caratteristiche Produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite

K5 = Variazione +/- per Stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione)

K6 = Variazione +/- per Appetibilità sul mercato

- **Costo presunto lavori per il ripristino dei luoghi**, a detrarre, al fine di rendere conforme il bene in esame all'ultimo progetto edilizio assentito dal Comune di Roma.
- **Quota pari al 10 % del valore di stima finale**, a detrarre, per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Dalla ricerca eseguita sul listino O.M.I. Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio, riferiti al **II semestre 2019** Provincia: ROMA Comune: ROMA, Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE), Codice di zona: E23 Microzona catastale n. 195, Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, risultano i seguenti valori:

TIPOLOGIA destinazione residenziale	VALORE DI MERCATO (€/mq)		
	Min	MEDIO	Max
Abitazioni civili	1450	1750	2050
Abitazioni di tipo economico	1350	1575	1900

TIPOLOGIA destinazione commerciale	VALORE DI MERCATO (€/mq)		
	Min	MEDIO	Max
Negozi	1300	1600	1900

TIPOLOGIA destinazione terziaria	VALORE DI MERCATO (€/mq)		
	Min	MEDIO	Max
Uffici	1150	1425	1700

Si segnala che dal listino O.M.I. non si rilevano i valori di mercato relativi a box auto, posti auto coperti e scoperti.

Dall'indagine di mercato condotta in loco, atteso che la località "Case Rosse" è una zona della città di Roma distante circa 14 km dal centro e che dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari di Roma, le quotazioni rilevate, riferite alla superficie lorda espressa in mq e lo stato di conservazione e manutenzione più frequente di zona, sono:

TIPOLOGIA destinazione residenziale	VALORE DI MERCATO (€/mq)		
	Min	MEDIO	Max
Abitazioni civili	1480	1765	2050
Abitazioni di tipo economico	1250	1515	1780
Posti auto coperti (piano Terra o S1)	750	885	1020
Posti auto coperti (piano S2)	550	650	750
Box auto (piano Terra o S1)	1100	1290	1480

TIPOLOGIA destinazione commerciale	VALORE DI MERCATO (€/mq)		
	Min	MEDIO	Max

Negozi	1400	1700	2000
--------	------	-------------	------

TIPOLOGIA destinazione terziaria	VALORE DI MERCATO (€/mq)		
	Min	MEDIO	Max
Uffici	1350	1750	2150

STIMA DEI BENI PIGNORATI CENSITI NEL CATASTO TERRENI

Il compendio immobiliare composto da immobili censiti al Catasto Terreni è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile espressa in mq moltiplicata per il Valore Agricolo Medio unitario (VAM) desunto dai prezzi medi di compravendita con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando inoltre la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10% del valore di stima.

Dal sito www.agenziaentrate.gov.it : “ I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall’art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l’utilizzo nell’ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell’indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell’indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall’assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell’indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Da quanto sopra, discende che il:

VALORE DI STIMA FONDO = VAM x Coeff. Correttivo K x Sup. commerciale - Quota pari al 10 % del valore di stima finale, per l’assenza della garanzia per vizi del bene.

dove:

- **VAM** è Valore Agricolo Medio medio unitario espresso in €/mq , ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso la banca data O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate e attraverso la ricerca sul mercato immobiliare di beni analoghi per caratteristiche e posizione.
- **Sup. commerciale** è quella che deriva dalla superficie del terreno, inserita in visura.
- **K = k1*k2*k3*k4*k5*k6** è il coeff. correttivo globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione, quali:
 - la giacitura (l’esposizione al sole o ai venti);
 - la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l’utilizzo di attrezzi agricoli;
 - la fertilità (data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche);
 - la presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo;
 - la presenza o meno di un fabbricato rurale;
 - la presenza di vincoli, ad esempio di servitù ;
 - l’ubicazione;
 - l’accesso;
 - se fondo risulta servito da acqua e luce, ecc.

Dove il coeff. globale K per i terreni in esame è stato valutato pari a 0.70

(rif. Tabella Qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità – “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Roma – Edizione EXEO)

Dalla ricerca eseguita sul listino O.M.I. Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio per Roma Anno 2018 (ancora non pubblicato per l’anno 2019) , si rileva per i terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 11 CITTA DI ROMA (I-III-V-VI-VIII-XII-XVI-XVIII-XXVI-XXXVI-XXXVIII-XLIII-XLIV) il VAM per SEMINATIVO è pari a €/ha 39.900 corrispondente a circa €/mq 4

Dall’indagine di mercato in loco, si rilevano valori maggiormente più alti dove il VAM di compravendita registrato corrisponde a circa €/mq 18 (terreno agricolo)

$$\text{VAM} = \text{€/mq} (4 + 18) / 2 = \text{€/mq } 11$$

Da cui discendono le seguenti tabelle riepilogative:

TIPOLOGIA	CALCOLO Vm (€/mq)	VAM iniziale (€/mq)	Coeff.K	VAM APPLICATO (€/mq)
Terreno agricolo seminativo	$(4 + 18) / 2$	11	0.70	8

TIPOLOGIA	CALCOLO Vm (€/mq)	VALORE MEDIO iniziale (€/mq)	Coeff.K	VALORE MEDI APPLICATO (€/mq)
Abitazioni civili	(1750 + 1765) / 2	1758	0.85	1494
Uffici	(1425+ 1750) / 2	1588	0.85	1350
Negozi	(1600 + 1700) / 2	1650	0.85	1403
Posti auto coperti (piano S1)	915	915	0.85	778
Posti auto coperti (piano S2)	650	650	0.90	585
Box auto	1290	1290	0.85	1097

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **7 LOTTI**, stimati come segue:

STIMA LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 3 – Box auto	24 mq	1097 €/mq	€ 26.328	1,00%	€ 26.328
BENE N° 4 – Box auto	22 mq	1097 €/mq	€ 24.134	1,00%	€ 24.134
BENE N° 5 – Spazio di manovra	31 mq	778 €/mq	€ 24.118	1,00%	€ 24.118
Valore sub totale di stima					€ 74.580
Costo presunto per il ripristino dei luoghi (a detrarre)					- € 9.750
Valore sub totale di stima					€ 64.830
Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore (a detrarre)					- € 6.483
VALORE DI STIMA LOTTO 1					€ 58.347

STIMA LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 8 – Ufficio	58 mq	1350 €/mq	€ 78.300	1,00%	€ 78.300
BENE N° 9 – Cantina	26 mq	1350 €/mq	€ 35.100	1,00%	€ 35.100
BENE N° 10 – Box auto	12 mq	1350 €/mq	€ 16.200	1,00%	€ 16.200
Valore sub totale di stima					€ 129.600
Costo presunto per il ripristino dei luoghi (a detrarre)					- € 6.250
Valore sub totale di stima					€ 123.350
Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore (a detrarre)					- € 12.335
VALORE DI STIMA LOTTO 2					€ 111.015

STIMA LOTTO 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 11 - Negozio	204 mq	1403 €/mq	€ 286.212	1,00%	€ 286.212
BENE N° 12 - Box auto	15 mq	1403 €/mq	€ 21.045	1,00%	€ 21.045
Valore sub totale di stima					€ 307.257
Costo presunto per il ripristino dei luoghi (a detrarre)					- € 9.250
Valore sub totale di stima					€ 298.007
Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore (a detrarre)					- € 29.800
VALORE DI STIMA LOTTO 3					€ 268.207

STIMA LOTTO 4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 6 - Posto auto coperto	18 mq	585 €/mq	€ 10.530	1,00%	€ 10.530
Valore sub totale di stima					€ 10.530
Costo presunto per il ripristino dei luoghi (a detrarre)					- € 0
Valore sub totale di stima					€ 10.530
Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore (a detrarre)					- € 1.053
VALORE DI STIMA LOTTO 4					€ 9.477

STIMA LOTTO 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 6 - Cantina	14 mq	763 €/mq	€ 8.190	1,00%	€ 8.190
Valore sub totale di stima					€ 8.190
Costo presunto per il ripristino dei luoghi (a detrarre)					- € 0
Valore sub totale di stima					€ 8.190
Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore (a detrarre)					- € 819
VALORE DI STIMA LOTTO 5					€ 7.371

STIMA LOTTO 6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore Agricolo Medio	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 1 - Terreno	2614 mq	8 €/mq	€ 20.912	1,00%	€ 20.912
Valore sub totale di stima					€ 20.912
Costo presunto per il ripristino dei luoghi (a detrarre)					€ 0
Valore sub totale di stima					€ 20.912
Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore (a detrarre)					€ 2.091
VALORE DI STIMA LOTTO 7					€ 18.821

STIMA LOTTO 7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore Agricolo Medio	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N° 2 - Terreno	1175 mq	8 €/mq	€ 9.400	1,00%	€ 9.400
Valore sub totale di stima					€ 9.400
Costo presunto per il ripristino dei luoghi (a detrarre)					€ 0
Valore sub totale di stima					€ 9.400
Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore (a detrarre)					€ 940
VALORE DI STIMA LOTTO 6					€ 8.460

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

LOTTO	BENI FORMANTI IL LOTTO	VALORE DI STIMA
1	BENE N° 3 Box auto F. 295 Part.lla 3201 Sub 23 BENE N° 4 Box auto F. 295 Part.lla 3201 Sub 24 BENE N° 5 Spazio di manovra F. 295 Part.lla 3201 Sub 501	€ 58.347
2	BENE N° 8 Ufficio F. 295 Part.lla 3201 Sub 508 BENE N° 9 Cantina F. 295 Part.lla 3201 Sub 510 BENE N° 10 Box auto F. 295 Part.lla 3201 Sub 511	€ 111.015
3	BENE N° 11 Negozio F. 295 p.lla 3021 sub 514 BENE N° 12 Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 515	€ 268.207
4	BENE N° 6 Posto auto coperto F. 295 p.lla 3021 sub 505	€ 9.477
5	BENE N° 7 Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 506	€ 7.371
6	BENE N° 1 Terreno agricolo F. 295 p.lla 1702	€ 18.821
7	BENE N° 2 Terreno agricolo F. 295 p.lla 1678	€ 8.460

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Il LOTTO 1 è formato da:

- **BENE N° 3: Box auto** F. 295 p.lla 3021 sub 23 cat. C/6 p. S1 int. I sup. mq 24
- **BENE N° 4: Box auto** F. 295 p.lla 3021 sub 24 cat. C/6 p. S1 int. J sup. mq 22
- **BENE N° 5: Spazio di manovra** F. 295 p.lla. 3021 sub 501 cat. C/6 p. S1 int. H sup. mq 61

Siti a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n. 122

Posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Confini:

Valore di Stima € 58.347

NOTE DEL CTU: si segnalano come indispensabili I lavori di ripristino dei luoghi per abusi edizi rinvenuti in fase di accesso CTU, al fine di rendere i beni oggetto del LOTTO 1 conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, come più avanti meglio descritto. In particolare, in base allo stato dei luoghi, lo spazio di manovra censito al F. 295 part.lla 3201 sub 501 è indispensabile (quale servitù di passaggio) per garantire l'accesso autonomo ai box auto identificati rispettivamente al F. 295 part.lla 3201 sub 23 e al F. 295 part.lla 3201 sub 24. Per quanto sopra esposto, l'immobile identificato al F. 295 part.lla 3201 sub 501 (Spazio di manovra) determina **una nota di aggravio agli altri beni formati il LOTTO 1.**

LOTTO 2

Il LOTTO 2 è formato da:

- **BENE N° 8: Ufficio** F. 295 p.lla 3021 sub 508 cat. A/10 p. T int. C/1 sup. mq 58
- **BENE N° 9: Cantina** F. 295 p.lla 3021 sub 510 cat. C/2 p. S1 int. F/1 sup. mq 58
- **BENE N° 10: Box auto** F. 295 p.lla 3021 sub 511 cat. C/6 p. S1 int. F/2 sup. mq 29

Siti a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n. 126 (Ufficio) e n 122 (Box auto e cantina),

Posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di Stima € 111.015

NOTE DEL CTU: si segnalano indispensabili lavori di ripristino dei luoghi per abusi edizi rinvenuti in fase di accesso CTU e non ricadenti nelle previsioni di sanabilità al fine di rendere i beni oggetto del LOTTO 3 conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima.

Si segnalano ulteriori lavori indispensabili per eseguire il frazionamento dell'immobile F. 295 part.lla 3201 sub 512 (già distinto catastalmente come " bene non censibile comune " dal 08.02.2012, estraneo alla presente procedura) dal BENE N° 10 Box auto (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 511). Tale

accorpamento abusivo, tra l'altro, impedisce allo stato dei luoghi anche l'accesso autonomo al BENE N° 9 Cantina (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 510) .

Si segnala, infine, che il BENE n° 10 Box auto (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 511) deve rimanere a servizio del BENE N° 8 Ufficio (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 511), così come previsto nell'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune di Roma.

Per quanto sopra esposto, l'immobile identificato al F 295 part.lla 3201 sub 512 , bene non censibile comune ed estraneo alla presente procedura, determina allo stato dei luoghi **una nota di aggravio ai beni formati il LOTTO 2.**

LOTTO 3

Il LOTTO 3 è formato da:

- **BENE N° 11:** Negozio F. 295 p.lla 3021 sub 514 cat. C/1 p. T-S1int. B/1 sup. mq 204
- **BENE N° 12:** Box auto F. 295 p.lla 3021 sub 515 cat. C/6 p. S1 int. G/1 sup. mq 37

Siti a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n. 128-128/A (Negozio) e n 122 (Box auto)

Posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di Stima € 268.207

NOTE DEL CTU: si segnalano indispensabili lavori di ripristino dei luoghi per abusi edilizi rinvenuti in fase di accesso CTU e non ricadenti nelle previsioni di sanabilità, al fine di rendere i beni oggetto del LOTTO 3 conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima.

Si segnala, infine, che il BENE n° 12 Box auto (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 515) deve rimanere a servizio del BENE N° 11 negozio (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 514), così come previsto nell'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune di Roma, determinando in tal modo una **nota di aggravio ai beni formati il Lotto 3.**

LOTTO 4

Il LOTTO 4 è formato da:

- **BENE N° 6:** Posto auto coperto F. 295 p.lla 3021 sub 505 cat. C/6 p. S2 int. R sup. mq 18

Sito a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n. 122

Posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di Stima € 9.477

LOTTO 5

Il LOTTO 5 è formato da:

- **BENE N° 6:** Cantina F. 295 p.lla 3021 sub 506 cat. C/2 p. S2 int. U sup. mq 14

Sito a Roma (località Case Rosse) in Via Ortucchio n 122

Posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di Stima € 9.477

LOTTO 6

Il LOTTO 6 è formato da:

- **BENE N° 1:** Terreno F. 295 p.lla 1702 Seminativo Classe 3° Superficie Ha 00 are 26 ca 14

Sito a Roma (località Case Rosse) in Via Castelpetroso

Posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di Stima € 18.821

LOTTO 7

Il LOTTO 7 è formato da:

- **BENE N° 2:** Terreno F. 295 p.lla 1678 Seminativo Classe 3° Superficie Ha 00 are 11 ca 75

Sito a Roma (località Case Rosse) in Via San Benedetto dei Marsi

Posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di Stima € 8.460

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

BENE N° 3 Box auto			
BENE N° 4 Box auto			
BENE N° 5 Spazio di manovra			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 122 BENE ° 3 Box auto Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 122 BENE ° 4 Box auto Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 122 BENE ° 5 Spazio di manovra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE n° 3 BOX AUTO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 23, Categoria C6 piano S1 int. I	Superficie	24 mq
	BENE n° 4 BOX AUTO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 24, Categoria C6 piano S1 int. J		22 mq
	BENE n° 3 SPAZIO DI MANOVRA Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 501, Categoria C6 piano S1 int. H		61 mq
Stato conservativo:	Sufficiente. Necessari lavori di messa in pristino per rendere i beni conformi al titolo edilizio autorizzativo.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato in cui ricadono i beni in esame è stato regolarmente costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Progetto edilizio prot. n. 40346 del 17.06.2002 Progetto edilizio NUOVI TIPI prot. n. 106970 del 24.10.2002 Concessione Edilizia n. 575/C del 11.06.2003 <p>L'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, relativo ai beni in esame, è il Progetto edilizio D.I.A. prot. 50798 del 25.05.2017 per l'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi in conformità al Permesso di Costruire n. 706/2011 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>Dal confronto tra suddetto progetto edilizio e lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cambio di destinazione d'uso abusiva con opere dei due box auto e dello spazio di manovra (Sub 23, 24 e 501) in cantine/magazzini. Rimozione delle serrande box- auto e costruzione di pareti con inserimento di porte a battente (Sub 23 e 24). Costruzione abusiva di un wc (Sub 23). Diversa distribuzione interna nei sub 23 e sub 501. <p>Tali difformità ricadono in ABUSI EDILIZI SOSTANZIALI E NON RICADENTI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ, per i quali è necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI, il cui costo presunto è già detratto dal valore di stima del LOTTO 1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

NOTE	Si segnalano indispensabili lavori di ripristino dei luoghi per abusi edizi rinvenuti in fase di accesso CTU, al fine di rendere i beni formanti il LOTTO 1 conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, Si rappresenta che, in base allo stato dei luoghi, lo spazio di manovra censito al F. 295 part.la 3201 sub 501 è indispensabile (quale servitù di passaggio) a garantire l'accesso autonomo ai box auto identificati rispettivamente al F. 295 part.la 3201 sub 23 e al F. 295 part.la 3201 sub 24. Per quanto sopra esposto, l'immobile identificato al F 295 part.la 3201 sub 501 (Spazio di manovra) determina <u>una nota di aggravio agli altri beni formati il LOTTO 1.</u>
-------------	---

LOTTO 2

BENE N° 8 Ufficio			
BENE N° 9 Cantina			
BENE N° 10 Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 126 BENE N° 8 Ufficio Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 122 BENE N° 9 Cantina Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 122 BENE N° 10 Box auto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE n° 8 UFFICIO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 508, Categoria A10 piano T int. BENE n° 9 CANTINA Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 510, Categoria C2 piano S1 BENE n°10 BOX AUTO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 511, Categoria C6 piano S1	Superficie	58 mq 58 mq 29 mq
Stato conservativo:	Buono l'Ufficio, sufficiente la cantina e il posto auto. Necessari lavori di messa in pristino per rendere i beni conformi al titolo edilizio autorizzativo.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato in cui ricadono i beni in esame è stato regolarmente costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Progetto edilizio prot. n. 40346 del 17.06.2002 Progetto edilizio NUOVI TIPI prot. n. 106970 del 24.10.2002 Concessione Edilizia n. 575/C del 11.06.2003 <p>L'ultimo titolo edilizio assentito è il Progetto edilizio NUOVI TIPI n. 41951/2011, di cui al Permesso di Costruire n° 706 /2011 e relativo Certificato di fine lavori prot. 10524 del 09.02.2012.</p> <p>Dal confronto tra suddetto progetto edilizio e lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cambio di destinazione d'uso da Ufficio in Abitazione con la realizzazione dell'angolo cottura, oltre la presenza di arredamento per abitazione. Accorpamento abusivo del disimpegno censito al F. 295 Part.la 3201 Sub 512 (quale disimpegno condominiale in comune, estranea alla presente procedura) al Box auto distinto al F. 295 Part.la 3201 sub 511 e alla Cantina disintnta la F. 295 Part.la 3201 sub 510. Costruzione di un WC nella Cantina censita al F. 295 Part.la 3201 sub 511, oltre l'apertura di un vano porta verso l'intercapedine. <p>Tali difformità ricadono in ABUSI EDILIZI SOSTANZIALI E NON RICADENTI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ, per i quali è necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI, il cui costo presunto è già detratto dal valore di stima del LOTTO 2.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero (Ufficio) Occupato da terzi senza titolo (Cantina) Occupato da terzi senza titolo (Box Auto)
NOTE	<p>Si segnalano indispensabili lavori di ripristino dei luoghi per abusi edizi rinvenuti in fase di accesso CTU e non ricadenti nelle previsioni di sanabilità al fine di rendere i beni oggetto del LOTTO 3 conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima.</p> <p>Si segnalano ulteriori lavori indispensabili per eseguire il frazionamento dell'immobile F. 295 part.lla 3201 sub 512 (già distinto catastalmente come " bene non censibile comune" dal 08.02.2012, estraneo alla presente procedura) dal BENE N° 10 Box auto (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 511). Tale accorpamento abusivo, tra l'altro, impedisce allo stato dei luoghi anche l'accesso autonomo al BENE N° 9 Cantina (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 510) .</p> <p>Si segnala, infine, che il BENE n° 10 Box auto (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 511) deve rimanere a servizio del BENE N° 8 Ufficio (censito al F. 295 part.lla 3201 sub 511), così come previsto nell'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune di Roma.</p> <p>Per quanto sopra esposto, l'immobile identificato al F 295 part.lla 3201 sub 512 , bene non censibile comune ed estraneo alla presente procedura, determina allo stato dei luoghi <u>una nota di aggravio ai beni formati il LOTTO 2.</u></p>

LOTTO 3

BENE N° 11 Negozio			
BENE N° 12 Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 128 - 128/A (località Case Rosse) BENE N° 11 Negozio Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 122 (località Case Rosse) BENE N° 12 Box auto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE n° 11 NEGOZIO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 514, Categoria C1 piano T-S1 BENE n°12 BOX AUTO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 515, Categoria C6 piano S1	Superficie	204 mq 37 mq
Stato conservativo:	Buono, ma necessari lavori di messa in pristino per rendere i beni conformi al titolo edilizio autorizzativo.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato in cui ricadono i beni in esame è stato regolarmente costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Progetto edilizio prot. n. 40346 del 17.06.2002 • Progetto edilizio NUOVI TIPI prot. n. 106970 del 24.10.2002 • Concessione Edilizia n. 575/C del 11.06.2003 <p>L'ultimo titolo edilizio autorizzato è il Progetto edilizio D.I.A. n. CE 52217 del 30.05.2017, nel quale il box auto (sub 515) è pertinenza del negozio (sub 514).</p> <p>Dal confronto tra suddetto progetto edilizio e lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cambio di destinazione d'uso abusivo con opere da cantina/magazzino in negozio, mediante la demolizione di tramezzature interne e l'accorpamento dei vari ambienti in un unico grande locale. • Cambio di destinazione d'uso abusivo con opere da box auto in negozio. • Accorpamento abusivo con opere dei due immobili (sub 514 e Sub 515) con destinazione d'uso diversa 		

	Tali difformità ricadono in ABUSI EDILIZI SOSTANZIALI E NON RICADENTI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ, per i quali è necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI, il cui costo presunto è già detratto dal valore di stima del LOTTO 3.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo (Negozio) Occupato da terzi senza titolo (Box Auto)
NOTE	Si segnalano indispensabili lavori di ripristino dei luoghi per abusi edilizi rinvenuti in fase di accesso CTU e non ricadenti nelle previsioni di sanabilità, al fine di rendere i beni oggetto del LOTTO 3 conformi all'ultimo titolo edilizio autorizzato dal Comune di Roma, il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima. Si segnala, infine, che il BENE n° 12 Box auto (censito al F. 295 part.IIIa 3201 sub 515) deve rimanere a <u>servizio</u> del BENE N° 11 negozio (censito al F. 295 part.IIIa 3201 sub 514), così come previsto nell'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune di Roma, determinando in tal modo <u>una nota di aggravio ai beni formati il LOTTO 3.</u>

LOTTO 4

BENE N° 6 Posto auto coperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 122 (località Case Rosse)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE n° 6 POSTO AUTO COPERTO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 505, Categoria C6 piano S2 int. R	Superficie	18 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	<p>Il fabbricato in cui ricadono i beni in esame è stato regolarmente costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Progetto edilizio prot. n. 40346 del 17.06.2002 Progetto edilizio NUOVI TIPI prot. n. 106970 del 24.10.2002 Concessione Edilizia n. 575/C del 11.06.2003 <p>L'ultimo titolo edilizio autorizzato è il Progetto edilizio prot. 15290 del 08.03.2010</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

BENE N° 7 Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ORTUCCHIO 122 (località Case Rosse)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	BENE n° 7 CANTINA Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 3021, Sub. 506, Categoria C2 piano S2 int. U	Superficie	14 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	<p>Il fabbricato in cui ricadono i beni in esame è stato regolarmente costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Progetto edilizio prot. n. 40346 del 17.06.2002 • Progetto edilizio NUOVI TIPI prot. n. 106970 del 24.10.2002 • Concessione Edilizia n. 575/C del 11.06.2003 <p>L'ultimo titolo edilizio autorizzato è il Progetto edilizio prot. 15290 del 08.03.2010</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

BENE N° 1 Terreno agricolo			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA CASTELPETROSO (località Case Rosse)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE n° 1 TERRENO Identificato al catasto Terreni - Fg. 295, Part. 1702 Qualità Seminativo Classe 3°	Superficie	Ha 00 are 26 ca 14 (2614 mq)
Stato conservativo:	<p>Terreno ineditato e non edificabile, con accesso diretto dalla pubblica Via Castelpetroso, di forma irregolare, parzialmente recintato con paletti in legno e rete metallica, non coltivato, senza acqua (pozzo) e luce, a confine con la part.lla 2584 (ACEA), part.lla 1701, Part.lla 1691. Si segnala, la costruzione della sede stradale Via Castelpetroso su porzione catastale di terreno part. 1702 oltre la costruzione di una strada sterrata a servizio anche dei fabbricati limitrofi. Si rappresenta, infine, che il terreno in esame ricade nel Piano Particolareggiato nucleo di zona "O" Case Rosse B, con destinazione d'uso Verde pubblico (parco pubblico con parcheggi pubblici su strada) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 17.04.1997 così come indicato nei Certificati di Destinazione Urbanistica in atti e mai approvato.</p>		
Descrizione:	Sufficiente		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

BENE N° 2 Terreno agricolo			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA SAN BENEDETTO DEI MARSI (località Case Rosse)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	BENE n° 2 TERRENO Identificato al catasto Terreni - Fg. 295, Part. 1678 Qualità Seminativo Classe 3°	Superficie	Ha 00 are11 ca 75 (1175 mq)
Stato conservativo:	Insufficiente		
Descrizione:	Terreno ineditato e non edificabile, con accesso diretto dalla pubblica Via San Benedetto dei Marsi , di forma regolare, pianeggiante, attualmente area in terra battuta in stato di abbandono e con la presenza di arbusti, non recitata e non coltivata, senza acqua (pozzo) e luce, a confine con la part.la 1679, part.la 1675, Part.la 1680. utilizzata a parcheggio senza titolo. Si rappresenta, infine, che il terreno in esame ricade nel Piano Particolareggiato nucleo di zona "O" Case Rosse B, con destinazione d'uso a Servizi pubblici di quartiere, Viali e parcheggi pubblici, Attrezzature di interesse pubblico, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 17.04.1997 così come indicato nei Certificati di Destinazione Urbanistica in atti e mai approvato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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 20/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
...OMISSIS...

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **N° 1** - ESTRATTI DI MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI, VISURE CATASTALI
- ✓ **N° 2** - ATTO DI PERMUTA rep. 31739 raccolta n. 8934 del 07/02/2003, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 15/02/2003 ai nn. di formalità nn. 9050/13574.
- ✓ **N° 3** - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI – REGOLAMENTO CONDOMINIALE del 24/03/2005 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 31/03/2005 ai nn. di formalità 24329/38269.
- ✓ **N° 4** - ATTI D'OBBLIGO EDILIZI UNILATERALI a favore del Comune di Roma trascritti presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Roma 1.
- ✓ **N° 5** - ISTANZA DI RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. QI/2009/81374
- ✓ **N° 6** - AGGIORNAMENTO CATASTALE del 2018 (sub 514 e sub 515)
- ✓ **N° 7** - STRALCIO PROGETTO EDILIZIO prot. n. 40346 del 24.10.2002
- ✓ **N° 8** - CONCESSIONE EDILIZIA N. 765/C DEL 2003
- ✓ **N° 9** - PROGETTO EDILIZIO prot. 15920 del 08.03.2010
- ✓ **N° 10** - PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI prot. n. 41951 del 26.5.2011
- ✓ **N° 11** - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 706 del 2011
- ✓ **N° 12** - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, di cui al Permesso di Costuire n. 706 del 2011
- ✓ **N° 13** - ISTANZA S.C.I.A. prot. n. 50798 del 25.05.2017
- ✓ **N° 14** - PROGETTO EDILIZIO allegato alla S.C.I.A. prot. n. 50798 del 25.05.2017
- ✓ **N° 15** - ISTANZA D.I.A. prot. n. 52217 del 30.05.2017
- ✓ **N° 16** - PROGETTO EDILIZIO allegato alla D.I.A. prot. n. 52217 del 30.05.2017
- ✓ **N° 17** - A.P.E. Negozio del 04.05.2019 Classe energetica E (F. 295 part.lla 3201 sub 514)
- ✓ **N° 18** - A.P.E. Ufficio del 04.05.2019 Classe energetica E (F. 295 part.lla 3201 sub 508)
- ✓ **N° 19** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI
- ✓ **N° 20** - VISURA CATASTALE F 295 PART.LLA 3201 SUB 512 (estranea alla procedura)
- ✓ **N° 21** - ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI DEL 2004, 2005, 2012, 2018