
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1196/2022 riunita con 1039/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 11 |
| Premessa | 11 |
| Lotto 28 | 12 |
| Descrizione | 13 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 15 |
| Titolarità | 18 |
| Confini | 18 |
| Consistenza | 18 |
| Cronistoria Dati Catastali | 18 |
| Dati Catastali | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 20 |
| Stato di occupazione | 21 |
| Provenienze Ventennali | 21 |
| Formalità pregiudizievoli | 22 |
| Normativa urbanistica | 22 |
| Regolarità edilizia | 24 |
| Vincoli od oneri condominiali | 25 |
| Lotto 29 | 28 |
| Descrizione | 29 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 31 |
| Titolarità | 34 |
| Confini | 34 |
| Consistenza | 34 |
| Cronistoria Dati Catastali | 34 |
| Dati Catastali | 35 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 36 |
| Stato di occupazione | 37 |
| Provenienze Ventennali | 37 |
| Formalità pregiudizievoli | 38 |
| Normativa urbanistica | 39 |
| Regolarità edilizia | 40 |
| Vincoli od oneri condominiali | 41 |
| Lotto 30 | 44 |
| Descrizione | 45 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 46 |
| Titolarità | 50 |

| | |
|--|-----------|
| Confini | 50 |
| Consistenza..... | 50 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 50 |
| Dati Catastali..... | 51 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 52 |
| Stato di occupazione | 53 |
| Provenienze Ventennali | 53 |
| Formalità pregiudizievoli | 53 |
| Normativa urbanistica | 55 |
| Regolarità edilizia..... | 56 |
| Vincoli od oneri condominiali | 57 |
| Lotto 31 | 58 |
| Descrizione | 61 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 63 |
| Titolarità | 66 |
| Confini | 66 |
| Consistenza..... | 66 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 66 |
| Dati Catastali..... | 67 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 69 |
| Stato di occupazione | 69 |
| Provenienze Ventennali | 69 |
| Formalità pregiudizievoli | 70 |
| Normativa urbanistica | 70 |
| Regolarità edilizia..... | 72 |
| Vincoli od oneri condominiali | 73 |
| Lotto 32 | 76 |
| Descrizione | 77 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 78 |
| Titolarità | 82 |
| Confini | 82 |
| Consistenza..... | 82 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 82 |
| Dati Catastali..... | 83 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 84 |
| Stato di occupazione | 84 |
| Provenienze Ventennali | 84 |
| Formalità pregiudizievoli | 85 |

| | |
|--|-----|
| Normativa urbanistica | 85 |
| Regolarità edilizia..... | 87 |
| Vincoli od oneri condominiali | 88 |
| Lotto 33 | 91 |
| Descrizione | 92 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 93 |
| Titolarità | 97 |
| Confini..... | 97 |
| Consistenza..... | 97 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 97 |
| Dati Catastali..... | 98 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 98 |
| Stato di occupazione | 100 |
| Provenienze Ventennali | 100 |
| Formalità pregiudizievoli | 101 |
| Normativa urbanistica | 101 |
| Regolarità edilizia..... | 103 |
| Vincoli od oneri condominiali | 104 |
| Lotto 34 | 107 |
| Descrizione | 108 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 111 |
| Titolarità | 113 |
| Confini..... | 113 |
| Consistenza..... | 113 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 113 |
| Dati Catastali..... | 114 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 114 |
| Stato di occupazione | 116 |
| Provenienze Ventennali | 116 |
| Formalità pregiudizievoli | 116 |
| Normativa urbanistica | 117 |
| Regolarità edilizia..... | 119 |
| Vincoli od oneri condominiali | 120 |
| Lotto 35 | 123 |
| Descrizione | 124 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 127 |
| Titolarità | 129 |
| Confini..... | 129 |

| | |
|--|------------|
| Consistenza..... | 129 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 129 |
| Dati Catastali..... | 130 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 131 |
| Stato di occupazione | 132 |
| Provenienze Ventennali | 132 |
| Formalità pregiudizievoli | 132 |
| Normativa urbanistica | 133 |
| Regolarità edilizia..... | 136 |
| Vincoli od oneri condominiali | 136 |
| Lotto 36 | 139 |
| Descrizione | 140 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 143 |
| Titolarità | 144 |
| Confini..... | 144 |
| Consistenza..... | 144 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 144 |
| Dati Catastali..... | 145 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 146 |
| Stato di occupazione | 147 |
| Provenienze Ventennali | 147 |
| Formalità pregiudizievoli | 147 |
| Normativa urbanistica | 148 |
| Regolarità edilizia..... | 151 |
| Vincoli od oneri condominiali | 151 |
| Lotto 37 | 154 |
| Descrizione | 155 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 157 |
| Titolarità | 159 |
| Confini..... | 159 |
| Consistenza..... | 159 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 159 |
| Dati Catastali..... | 160 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 161 |
| Stato di occupazione | 162 |
| Provenienze Ventennali | 162 |
| Formalità pregiudizievoli | 162 |
| Normativa urbanistica | 163 |

| | |
|--|-----|
| Regolarità edilizia..... | 166 |
| Vincoli od oneri condominiali | 166 |
| Lotto 38 | 169 |
| Descrizione | 170 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 172 |
| Titolarità | 174 |
| Confini..... | 174 |
| Consistenza..... | 174 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 174 |
| Dati Catastali..... | 175 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 176 |
| Stato di occupazione | 178 |
| Provenienze Ventennali | 178 |
| Formalità pregiudizievoli | 178 |
| Normativa urbanistica | 179 |
| Regolarità edilizia..... | 182 |
| Vincoli od oneri condominiali | 183 |
| Lotto 39 | 186 |
| Descrizione | 187 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 189 |
| Titolarità | 194 |
| Confini..... | 194 |
| Consistenza..... | 194 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 194 |
| Dati Catastali..... | 195 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 196 |
| Stato di occupazione | 198 |
| Provenienze Ventennali | 198 |
| Formalità pregiudizievoli | 199 |
| Normativa urbanistica | 199 |
| Regolarità edilizia..... | 201 |
| Vincoli od oneri condominiali | 202 |
| Lotto 40 | 207 |
| Descrizione | 208 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 210 |
| Titolarità | 213 |
| Confini..... | 213 |
| Consistenza..... | 213 |

| | |
|--|-----|
| Cronistoria Dati Catastali..... | 213 |
| Dati Catastali..... | 214 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 215 |
| Stato di occupazione | 217 |
| Provenienze Ventennali | 217 |
| Formalità pregiudizievoli | 217 |
| Normativa urbanistica | 218 |
| Regolarità edilizia..... | 221 |
| Vincoli od oneri condominiali | 221 |
| Lotto 41 | 226 |
| Descrizione | 227 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 228 |
| Titolarità | 231 |
| Confini..... | 231 |
| Consistenza..... | 231 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 231 |
| Dati Catastali..... | 232 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 232 |
| Stato di occupazione | 236 |
| Provenienze Ventennali | 236 |
| Formalità pregiudizievoli | 237 |
| Normativa urbanistica | 232 |
| Regolarità edilizia..... | 239 |
| Vincoli od oneri condominiali | 240 |
| Lotto 42 | 244 |
| Descrizione | 245 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 248 |
| Titolarità | 250 |
| Confini..... | 250 |
| Consistenza..... | 250 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 250 |
| Dati Catastali..... | 251 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 255 |
| Stato di occupazione | 256 |
| Provenienze Ventennali | 256 |
| Formalità pregiudizievoli | 256 |
| Normativa urbanistica | 252 |
| Regolarità edilizia..... | 259 |

| | |
|--|------------|
| Vincoli od oneri condominiali | 260 |
| Lotto 43 | 263 |
| Descrizione | 264 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 266 |
| Titolarità | 268 |
| Confini..... | 268 |
| Consistenza..... | 268 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 268 |
| Dati Catastali..... | 269 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 272 |
| Stato di occupazione | 272 |
| Provenienze Ventennali | 272 |
| Formalità pregiudizievoli | 272 |
| Normativa urbanistica | 273 |
| Regolarità edilizia..... | 275 |
| Vincoli od oneri condominiali | 276 |
| Lotto 44 | 280 |
| Descrizione | 281 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 286 |
| Titolarità | 286 |
| Confini..... | 286 |
| Consistenza..... | 286 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 286 |
| Dati Catastali..... | 287 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 289 |
| Stato di occupazione | 290 |
| Provenienze Ventennali | 290 |
| Formalità pregiudizievoli | 291 |
| Normativa urbanistica | 291 |
| Regolarità edilizia..... | 293 |
| Vincoli od oneri condominiali | 294 |
| Stima / Formazione lotti | 300 |
| Lotto 28 | 302 |
| Lotto 29 | 304 |
| Lotto 30 | 306 |
| Lotto 31 | 308 |
| Lotto 32 | 310 |
| Lotto 33 | 312 |

| | |
|--|-----|
| Lotto 34 | 314 |
| Lotto 35 | 316 |
| Lotto 36 | 318 |
| Lotto 37 | 320 |
| Lotto 38 | 322 |
| Lotto 39 | 324 |
| Lotto 40 | 326 |
| Lotto 41 | 328 |
| Lotto 42 | 330 |
| Lotto 43 | 332 |
| Lotto 44 | 334 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 337 |
| Lotto 28 | 337 |
| Lotto 29 | 337 |
| Lotto 30 | 338 |
| Lotto 31 | 339 |
| Lotto 32 | 339 |
| Lotto 33 | 340 |
| Lotto 34 | 341 |
| Lotto 35 | 341 |
| Lotto 36 | 342 |
| Lotto 37 | 343 |
| Lotto 38 | 343 |
| Lotto 39 | 344 |
| Lotto 40 | 344 |
| Lotto 41 | 345 |
| Lotto 42 | 346 |
| Lotto 43 | 346 |
| Lotto 44 | 347 |
| Appendice messa in sicurezza immobili..... | 336 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1196/2022 del R.G.E..... | 348 |
| Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 152.000,00 | 359 |
| Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 116.000,00 | 360 |
| Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 154.000,00 | 361 |
| Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 116.000,00 | 362 |
| Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 153.000,00 | 363 |
| Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 152.000,00 | 364 |
| Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 170.000,00 | 365 |

| | |
|--|-----|
| Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00 | 366 |
| Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00 | 367 |
| Lotto 37 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00 | 368 |
| Lotto 38 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00 | 369 |
| Lotto 39 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00 | 370 |
| Lotto 40 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00 | 371 |
| Lotto 41 - Prezzo base d'asta: € 110.000,00 | 372 |
| Lotto 42 - Prezzo base d'asta: € 50.000,00 | 373 |
| Lotto 43 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00 | 374 |
| Lotto 44 - Prezzo base d'asta: € 630.000,00 | 375 |

INCARICO

All'udienza del 27/07/2022, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento nelle suddette procedure esecutive riunite n.1039/2021 e n.1196/2022 sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 1, piano T - S1
- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 5, piano 1-S1
- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 6, piano 1 - S1
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 13, piano 3-S1
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 18, piano 4-S1
- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 6, piano 2 - S1
- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 7, piano 2 - S1
- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 9, piano 2 - S1
- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 12, piano 3-S1
- **Bene N° 37** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, piano S1
- **Bene N° 38** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1
- **Bene N° 39** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli n.36/38/40, piano T/S1
- **Bene N° 40** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.25/26, piano T/S1
- **Bene N° 41** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.15/17, piano T/S1
- **Bene N° 42** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini n.13, Via Gaudenzio Fantoli n.28, piano S1
- **Bene N° 43** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano T/S1
- **Bene N° 44** - Magazzino (catastralmente autorimessa) ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29, piano S2 (catastralmente Via Federico Jorini n.13 - Via Gaudenzio Fantoli n.34)

LOTTO 28



Il lotto è formato dai seguenti beni:

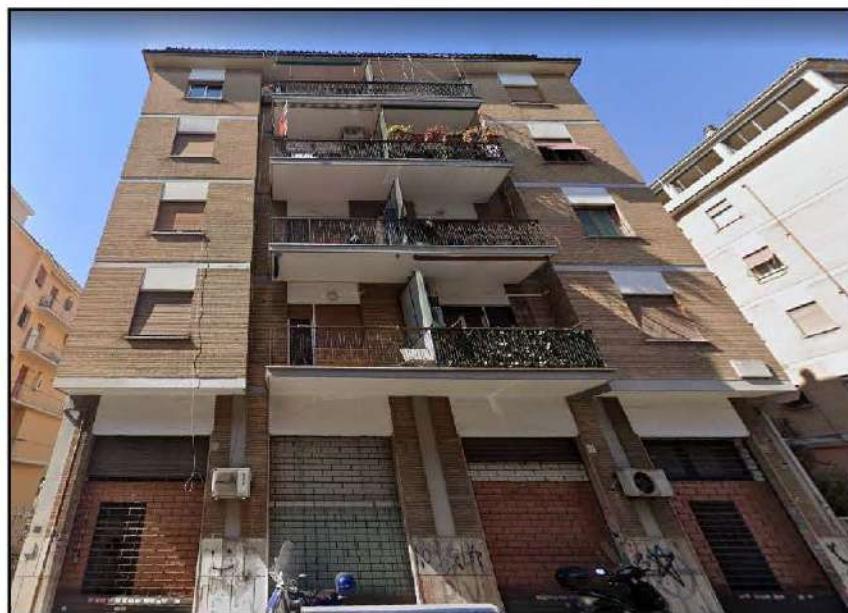
- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 1, piano T - S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 1, piano terra, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriação forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata.

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno e tre camere. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Soprattutto il bagno versa in condizioni igienico/sanitarie precarie.

La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo e priva di finestratura.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'intero appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc.

L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

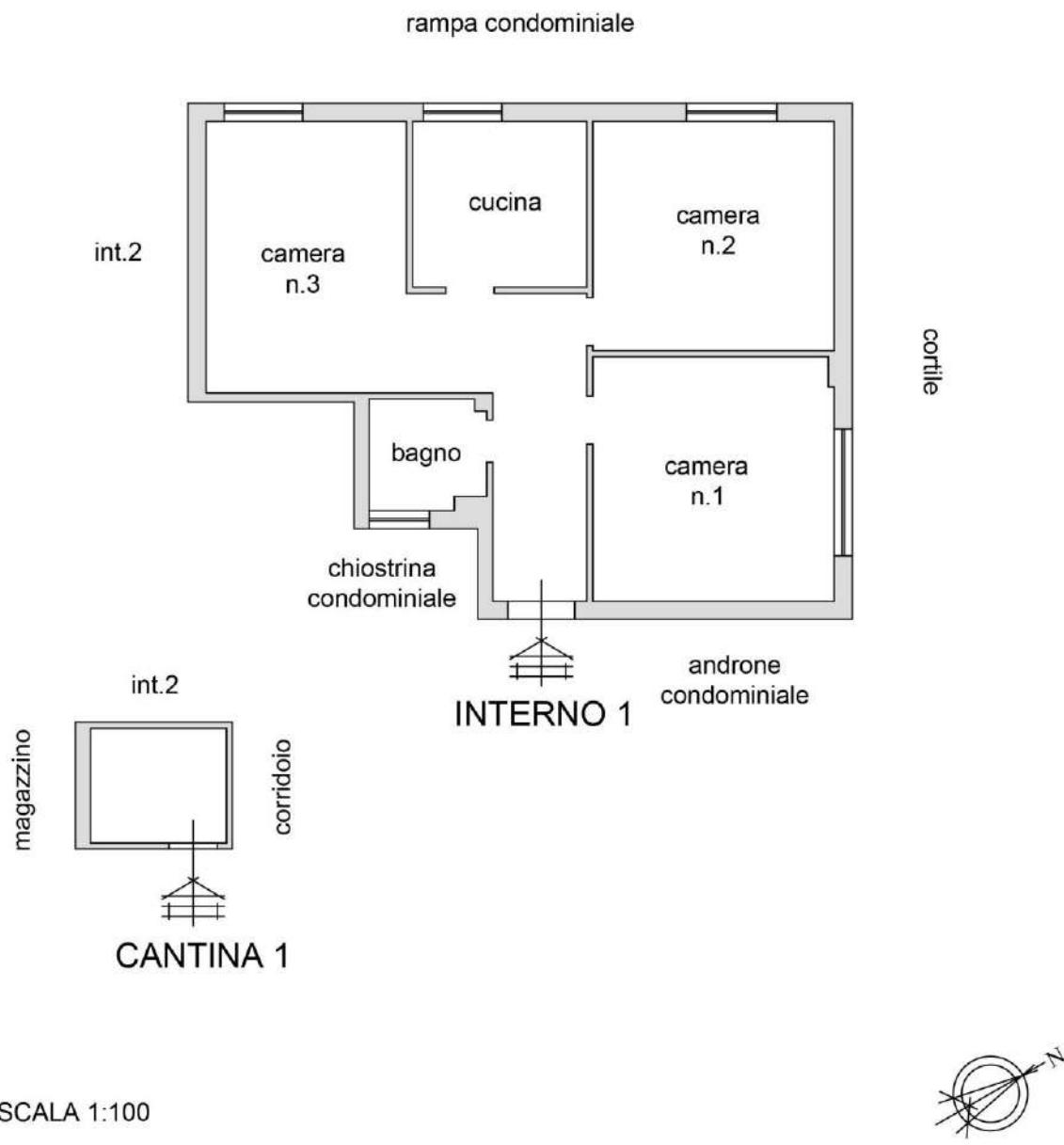
L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza** attraverso **la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.**





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23
Scala A - Piano TERRA - S1
INTERNO 1
LOTTO 28

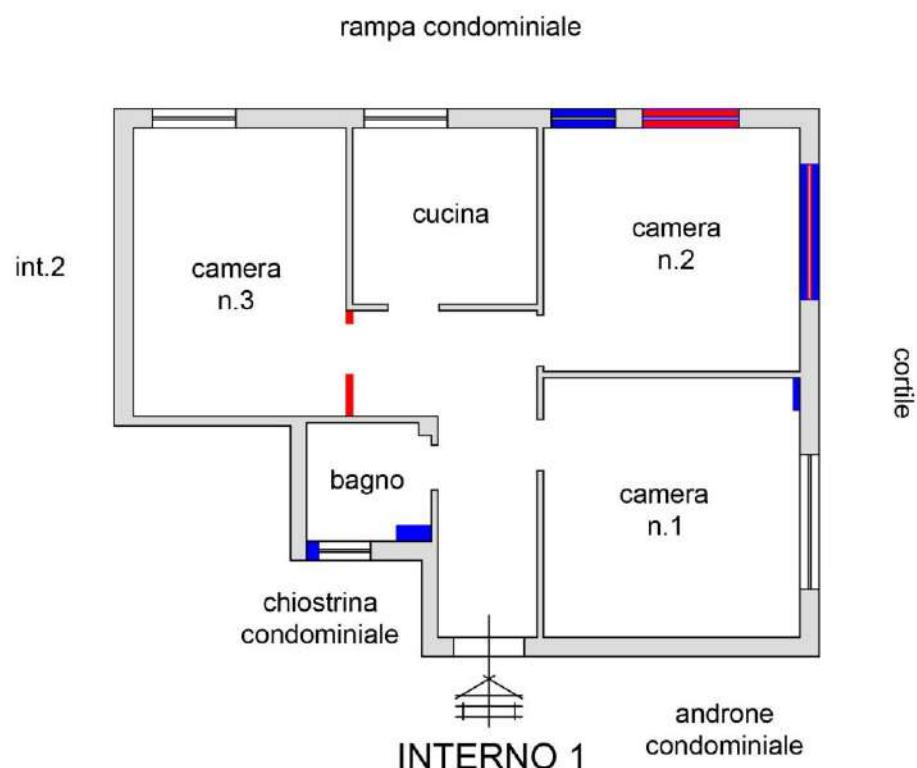


SCALA 1:100

16 di 375

PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23
Scala A - Piano TERRA - S1
INTERNO 1
LOTTO 28



- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento int.1 della scala A, confina con l'androne condominiale, il lotto 43 della presente procedura peritale (p.la 258 sub.3), spazi comuni su 2 lati, distacchi su spazio comune esterno, salvo altri più precisi confini.

La cantina di pertinenza distinta con il numero n.1 confina con la cantina n.2, il corridoio di distribuzione su due lati e con il lotto n.37 (p.la 257 sub.2) della presente procedura peritale salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione int.1 scala A | 68,00 mq | 79,00 mq | 1 | 79,00 mq | 3,00 m | T |
| Cantina n.1 | 4,50 mq | 5,00 mq | 0,20 | 1,00 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 80,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 80,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 1,42 Piano T |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 1,42 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 877,98 Piano T |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 877,98 Piano T |
| Dal 03/11/2017 al 22/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 877,98 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 257 | 3 | 4 | A2 | 1 | 5 vani | 81 mq | 877,98 € | T | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo.

Più precisamente:

- demolizione di un tramezzo tra il disimpegno e la camera n.3;
- pilastri e tracantoni non gaficizzati;
- dimensione minore della finestra in bagno.

Il tutto meglio specificato nel capitolo “regolarità edilizia”.

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T143917 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 815

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Torini 19

Ditta Loc. con sede in [REDACTED]

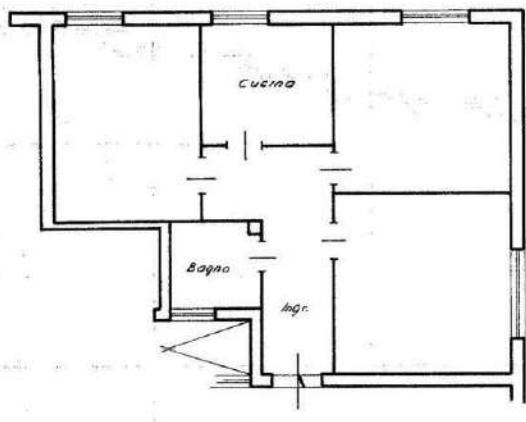
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N° 1359507

Piano Terra int. 1 h: 3.00

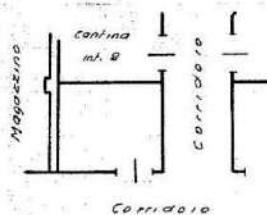
sc. A

0.15x0.00



Piano 1^o Sottostando

Contina h: 2.30



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Verducci

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Ettore

Iserito all'Albo de Ing.

della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8.5.1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in att

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T143917 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) -< Foglio 798 - Particella 257 - Subaltimo 3 >

VIA FEDERICO JORNI n. 23 Intero 1 Piano T

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;

Infissi interni: in legno, vetro singolo e avvolgibile in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 118974 - Reg. part. 82675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edili o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi,

- salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
- b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia).

Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega consistono:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- demolizione di un tramezzo tra il disimpegno e la camera n.3;
- dimensione minore della finestra in bagno;
- nella camera n.2 c'è una sola finestra posizionata diversamente e di dimensione differente.

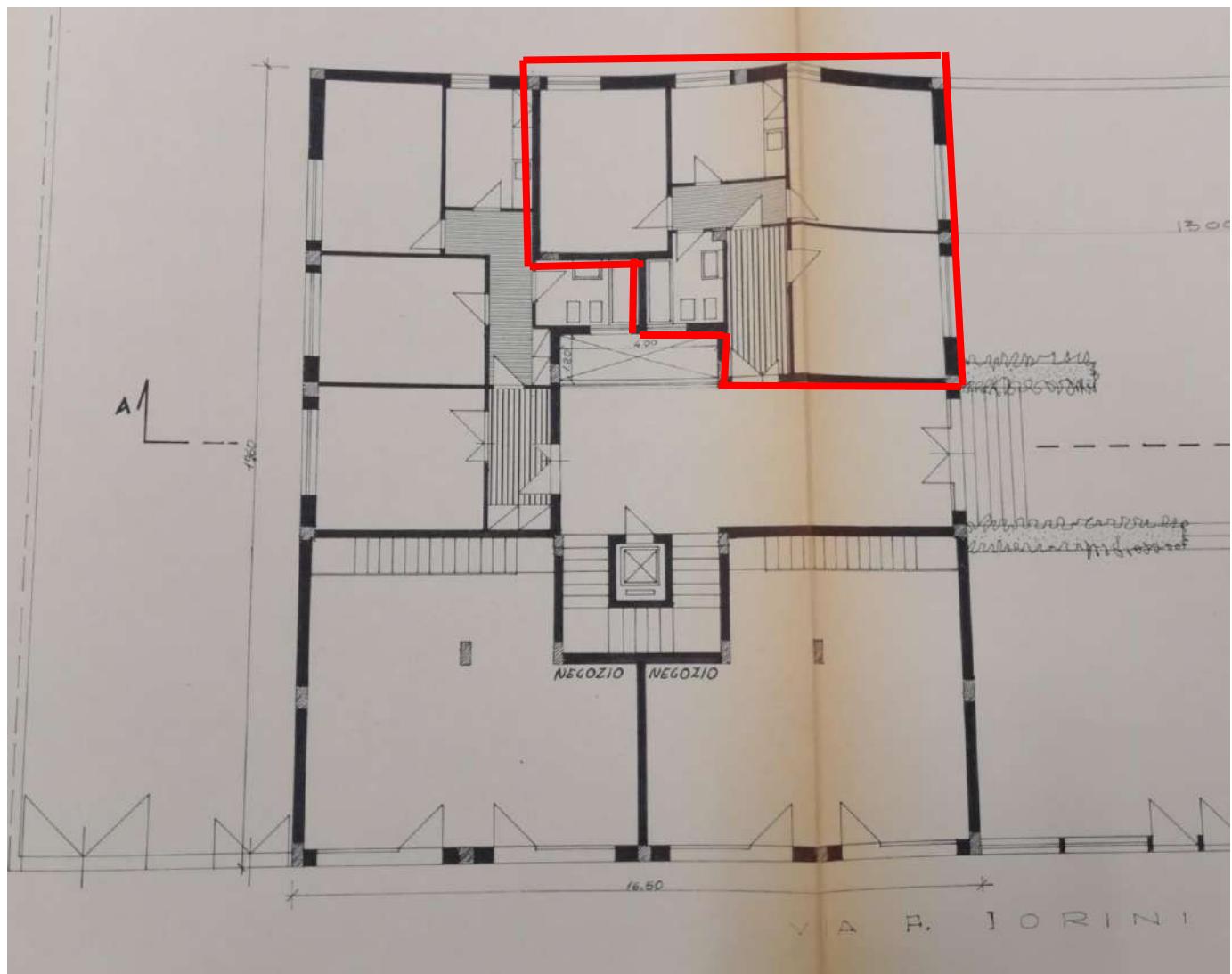
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (D.O.C.F.A.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

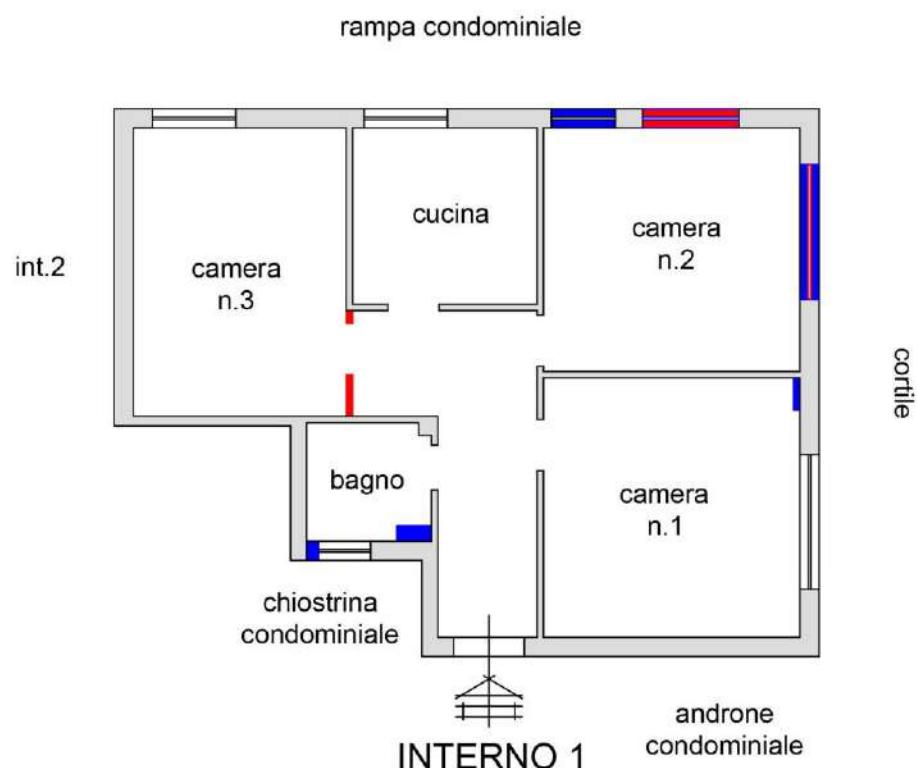
L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 - in evidenza l'interno 1 - PT - scala A



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23
Scala A - Piano TERRA - S1
INTERNO 1
LOTTO 28



LOTTO 29



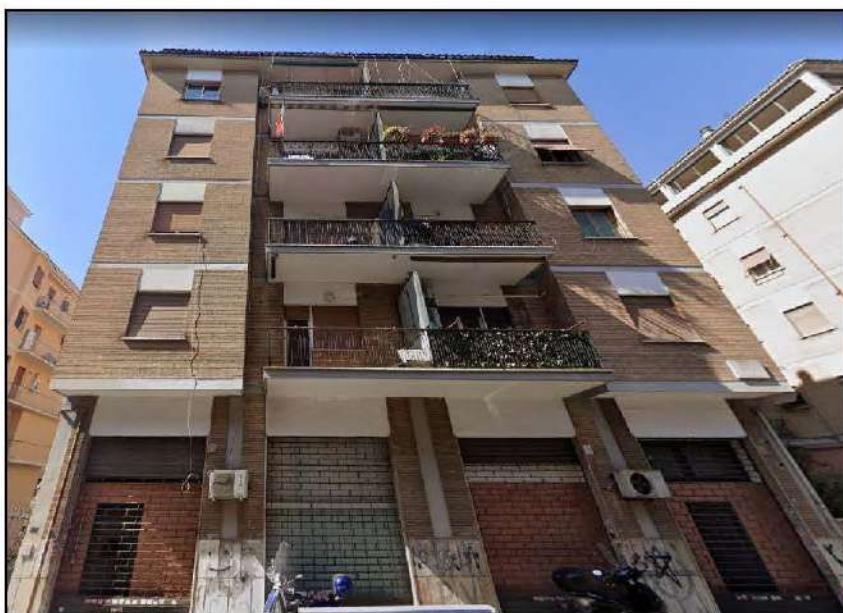
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 5, piano 1-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 5, piano primo, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



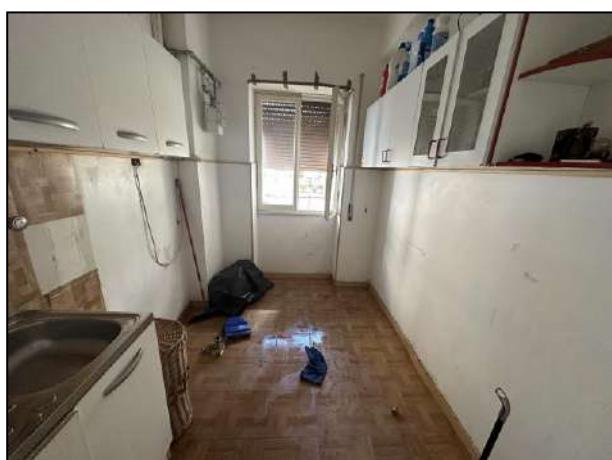
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriação forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata, vana in questo caso specifico, in quanto si è rinvenuta la presenza del Sig. **** Omissis **** che dichiarava di occupare l'immobile senza titolo (come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega). Lo stesso permane nella detenzione dell'immobile dietro corresponsione di una indennità di occupazione alla Procedura.

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, due camere e un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni igienico/sanitarie precarie.

La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotato di finestra.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'intero appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno e della cucina che presentano pavimenti in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio.





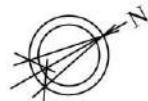
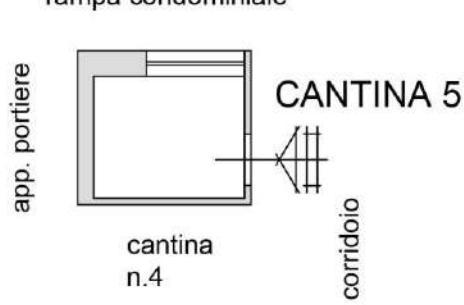
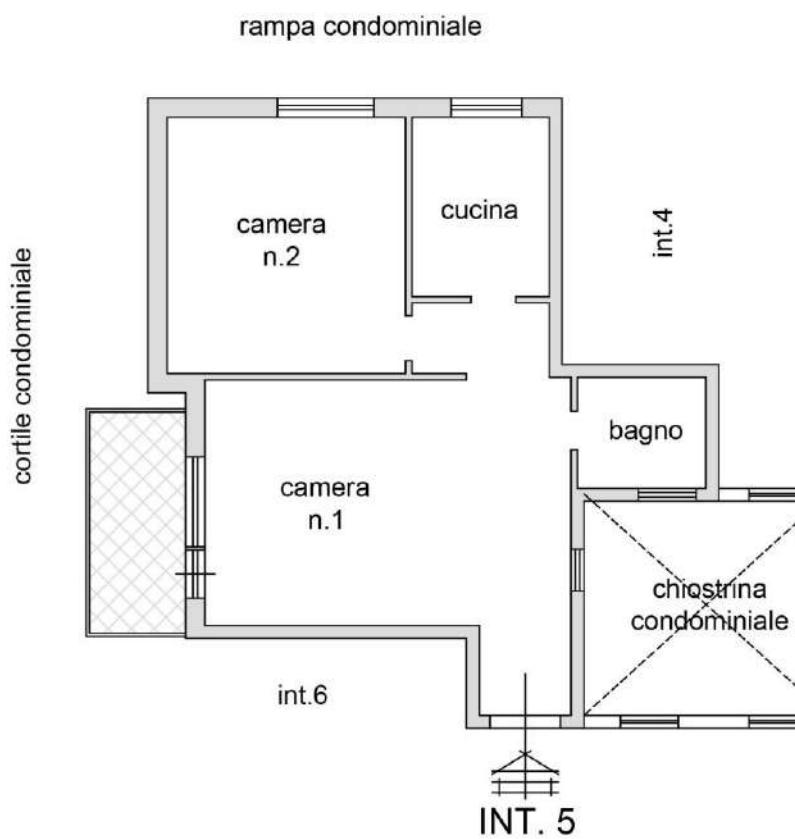
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 5

LOTTO 29



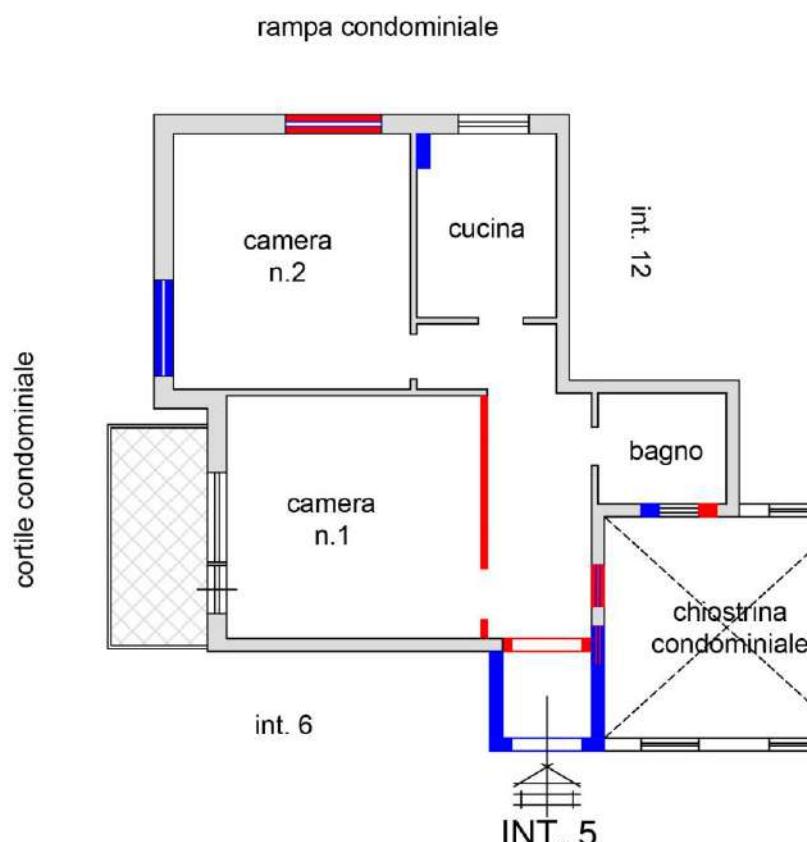
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 5

LOTTO 29



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento interno 5 è confinante con: l'appartamento int.4, l'appartamento int.6, distacco su rampa e spazio comune esterno, salvo altri e più precisi confini.

La cantina di pertinenza distinta con il numero 5 posta al piano seminterrato, risulta confinante con: cantina n. 4, corridoio di distribuzione, casa del portiere (p.la 257 sub. 21) salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione int.5 scala A | 50,70 mq | 59,50 mq | 1 | 59,50 mq | 3,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 5,00 mq | 5,60 mq | 0,25 | 1,40 mq | | 1 |
| Cantina n.5 | 4,50 mq | 5,00 mq | 0,20 | 1,00 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 61,90 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 61,90 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1,34 Piano 1 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1,34 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 826,33 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 63,00 mq Rendita € 826,33 Piano 1 |
| Dal 03/11/2017 al 22/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 826,33 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 798 | 257 | 7 | 4 | A2 | 2 | 4 vani | 63 mq | 826,33 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo.

Più precisamente:

- pilastri e tracantoni non gaficizzati;
- demolizione di un tramezzo tra l'ingresso e la camera n.1;
- dimensione minore della finestra in bagno che affaccia sulla chiostrina condominiale.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T143924 - Richiedente:

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

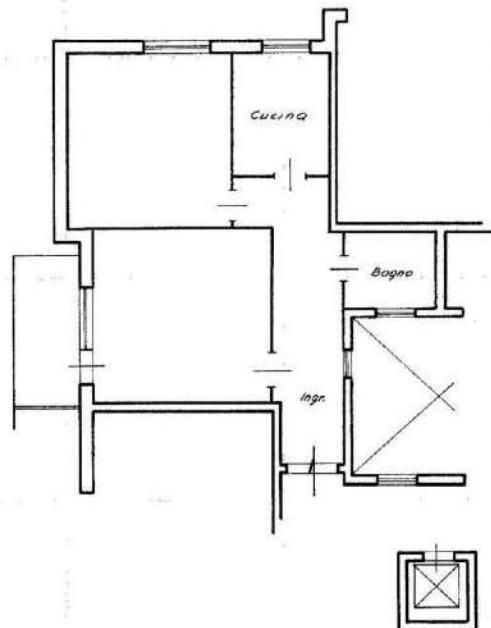
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Iorini 19
Ditta Soc. con sede in Roma
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359511

Piano 1^o int. 5 h: 3.00

stesso ditta sc. A



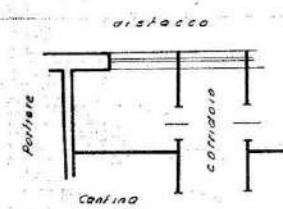
Piano 1^o Sottostarso

Cantina h: 2.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Verducci

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

E' l'ore

Iscritto all'Albo da Ingg.
della Provincia di Roma N. 6361

DATA 8.5.1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T143924 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;

Infissi interni: in legno, vetro singolo e avvolgibile in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE, era detenuto da un occupante senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 118974 - Reg. part. 82675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edili o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia).

Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega consistono:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- demolizione di un tramezzo tra l'ingresso/disimpegno e la camera n.1;
- diversa posizione della finestra all'ingresso che affaccia sulla chiostrina interna;
- diversa posizione della finestra in bagno che affaccia sulla chiostrina interna;
- diversa posizione della finestra nella camera n.2
- ingresso di dimensioni maggiori.

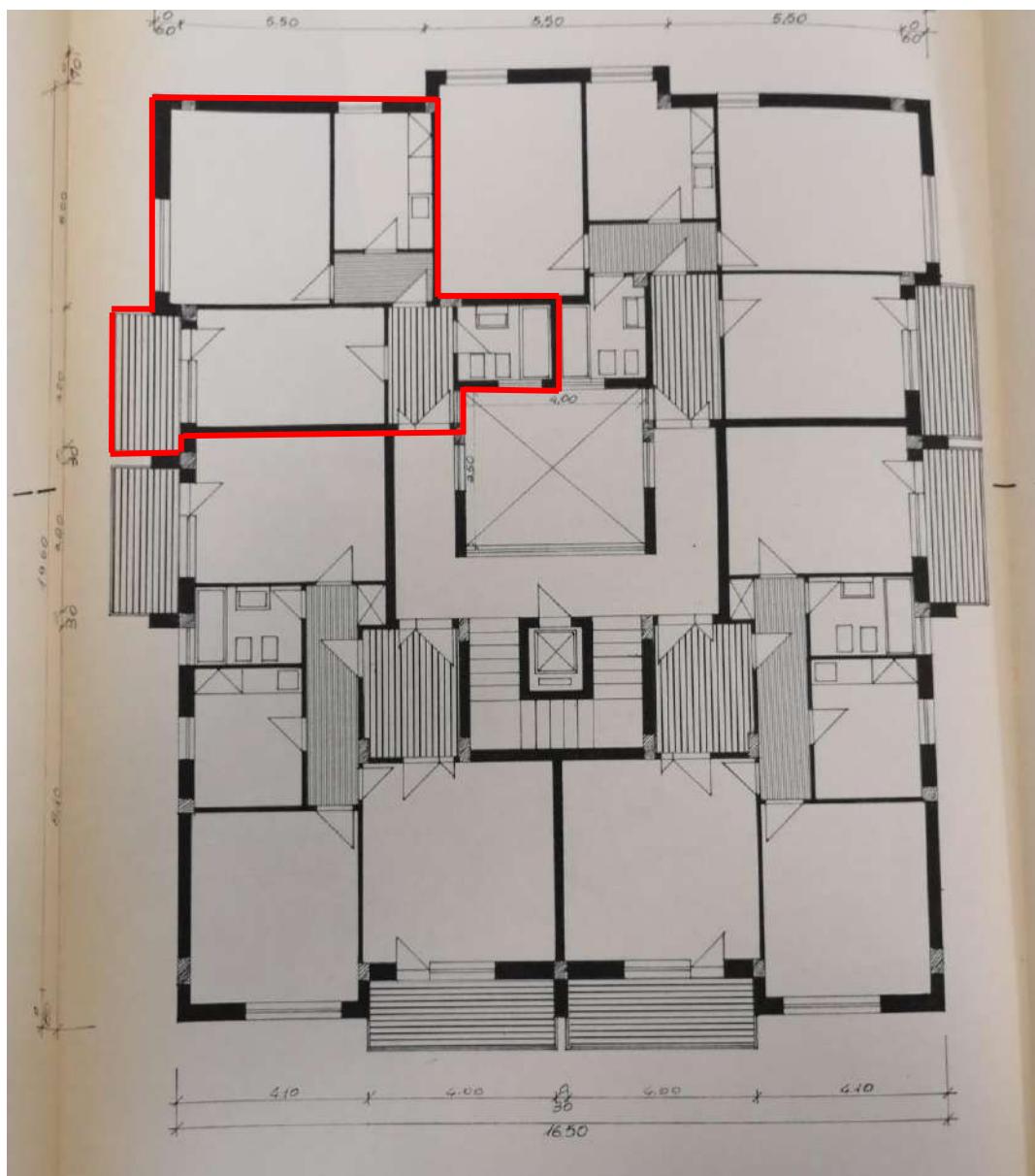
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 - in evidenza l'interno 5 - 1°P - scala A



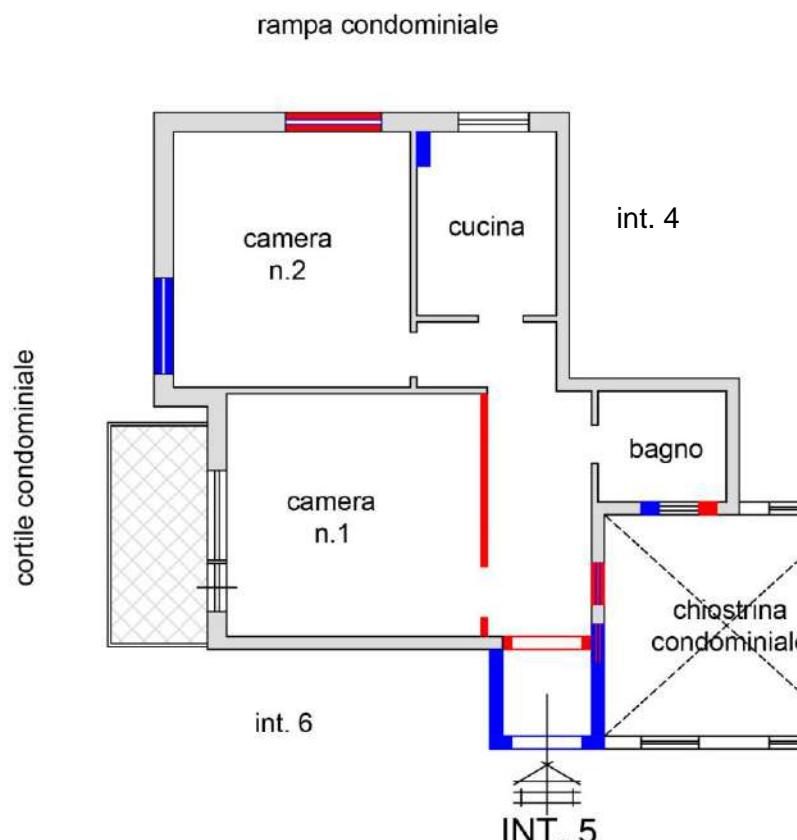
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 5

LOTTO 29



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



LOTTO 30



Il lotto è formato dai seguenti beni:

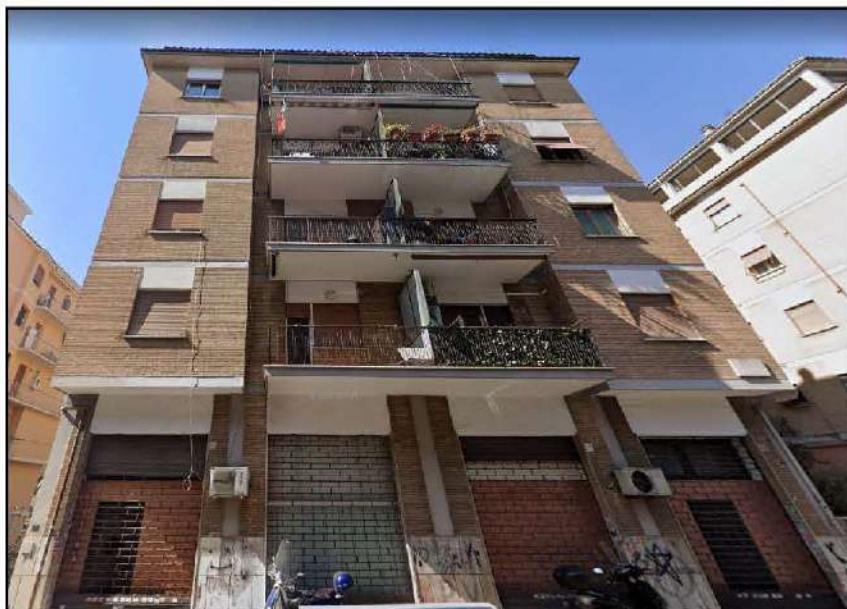
- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 6, piano 1 - S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 6, piano primo, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata.

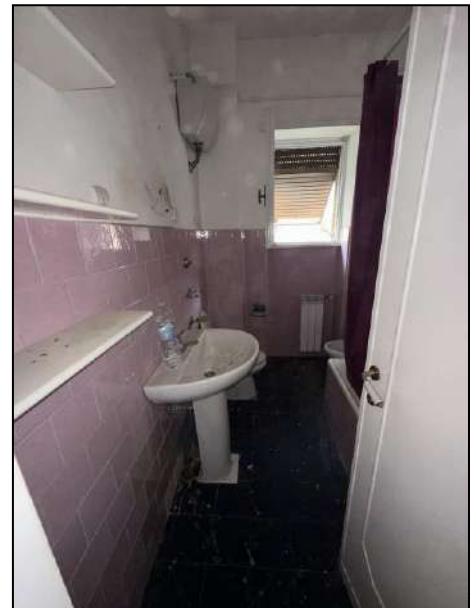
Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Soprattutto il bagno e la cucina versano in condizioni igienico/sanitarie precarie. Nel disimpegno si segnala la presenza di un armadio a muro.

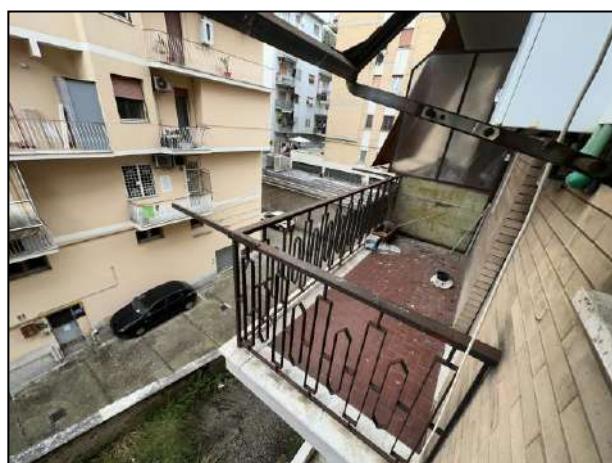
La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc, non tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza** attraverso **la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.**





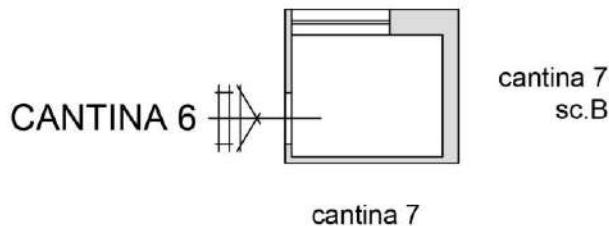
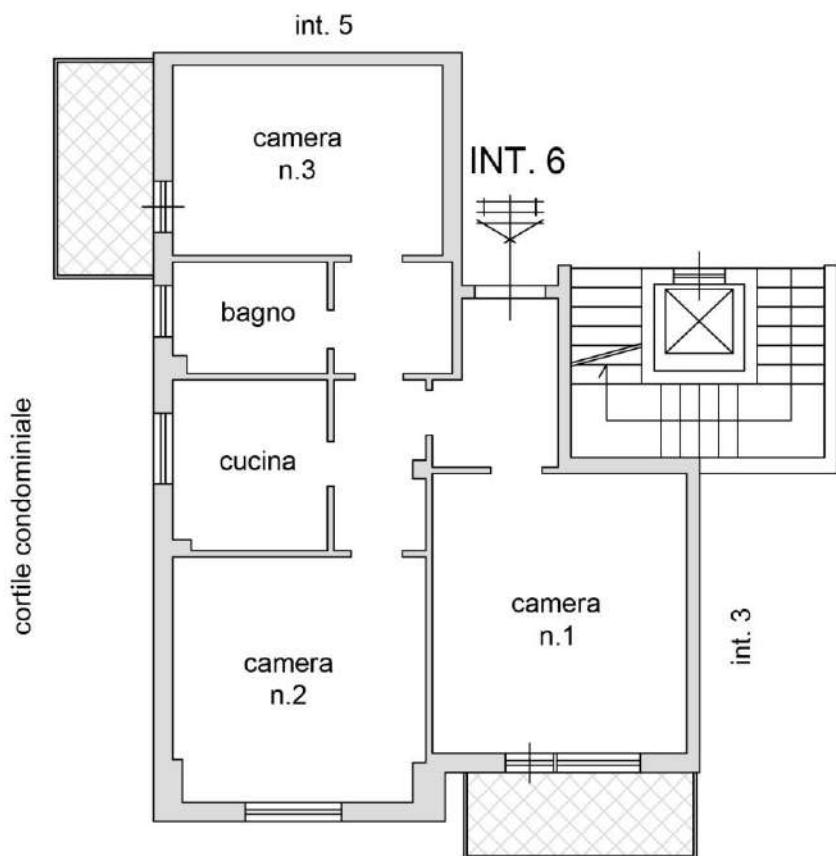
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 6

LOTTO 30



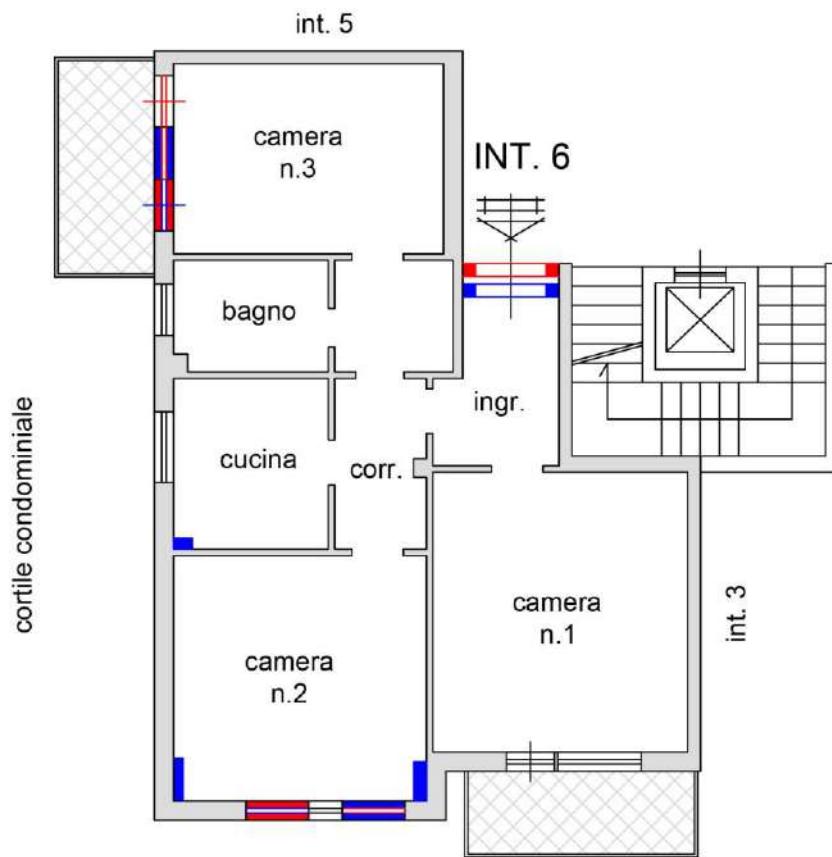
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

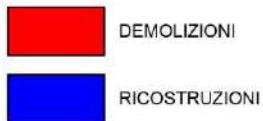
Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 6

LOTTO 30



Via F. Jorini



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento int.6 della scala A, confina con gli interni 5 e 3, vano scala, distacchi su Via Federico Jorini, rampa, salvo altri più precisi confini.

La cantina di pertinenza distinta con il numero n.6 confina con la cantina n.7 della scala A e n.5 della scala B e il corridoio di distribuzione salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione int.6 scala A | 66,50 mq | 77,50 mq | 1 | 77,50 mq | 3,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 5,00 mq | 5,30 mq | 0,25 | 1,32 mq | | 1 |
| Balcone scoperto | 4,55 mq | 4,90 mq | 0,25 | 1,23 mq | | 1 |
| Cantina n.6 | 4,50 mq | 5,00 mq | 0,20 | 1,00 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 81,05 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 81,05 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1,68 Piano 1 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1,68 Piano 1 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1.032,91 Piano 1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1.032,91 Piano 1 |
| Dal 03/11/2017 al 22/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1.032,91 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 257 | 8 | 4 | A2 | 2 | 5 vani | 80,00 mq | 1032,91 € | 1 | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici, a meno di pilastri e tracontoni non correttamente graficizzati.

MODULARIO
F. - Cm. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

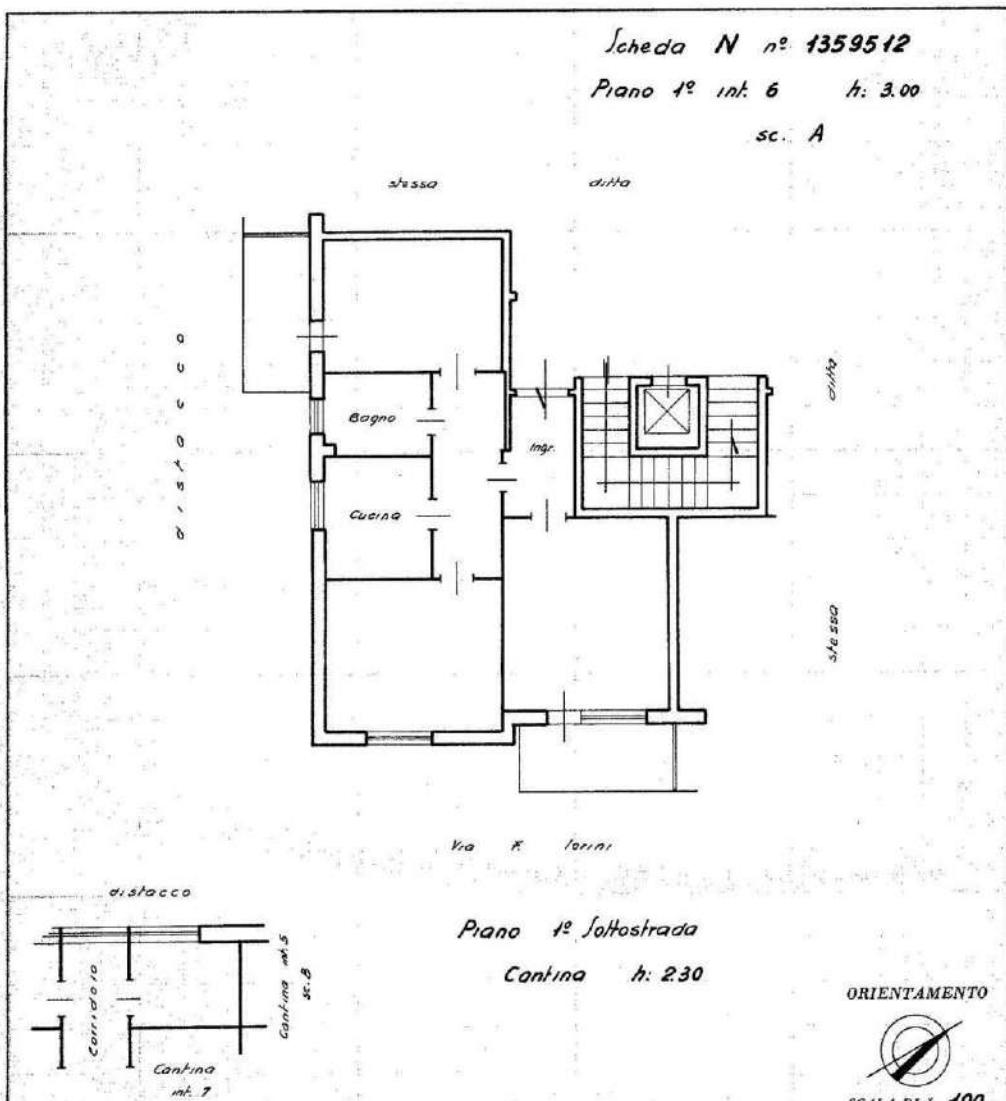
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Roma** Via **F. Iorini, 19**
Ditta **Joc.** con sede in **Roma**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Roma**

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 632)



| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|--|
| DATA | |
| PROT. N° | |

Compilata dal **Ing. Verducci**
(Nome e cognome del servizio)

E' fissa

Iscritto all'Albo de **Ing.**
della Provincia di **Roma N° 6361**

DATA **8. 5. 1967**

Firma: **G. Verducci**

Ultima planimetria in attivo

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T148578 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;

Infissi interni: in legno, vetro singolo e avvolgibile in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 118974 - Reg. part. 82675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edili o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega consistono:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati
- finestre in posizione diversa nelle camere n.2 e n.3;
- ingresso di dimensioni minori.

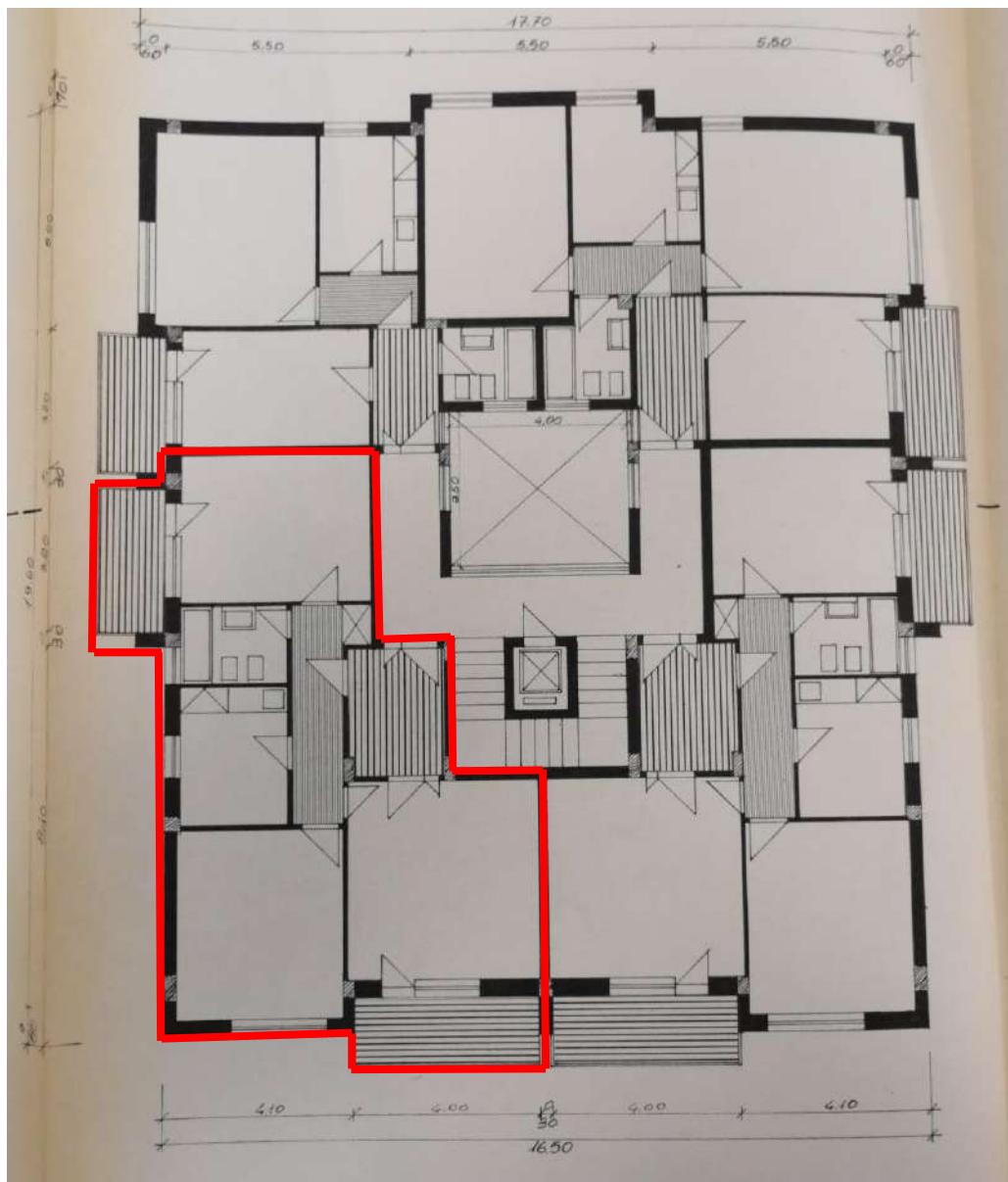
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 - in evidenza l'interno 6 - 1°P - scala A



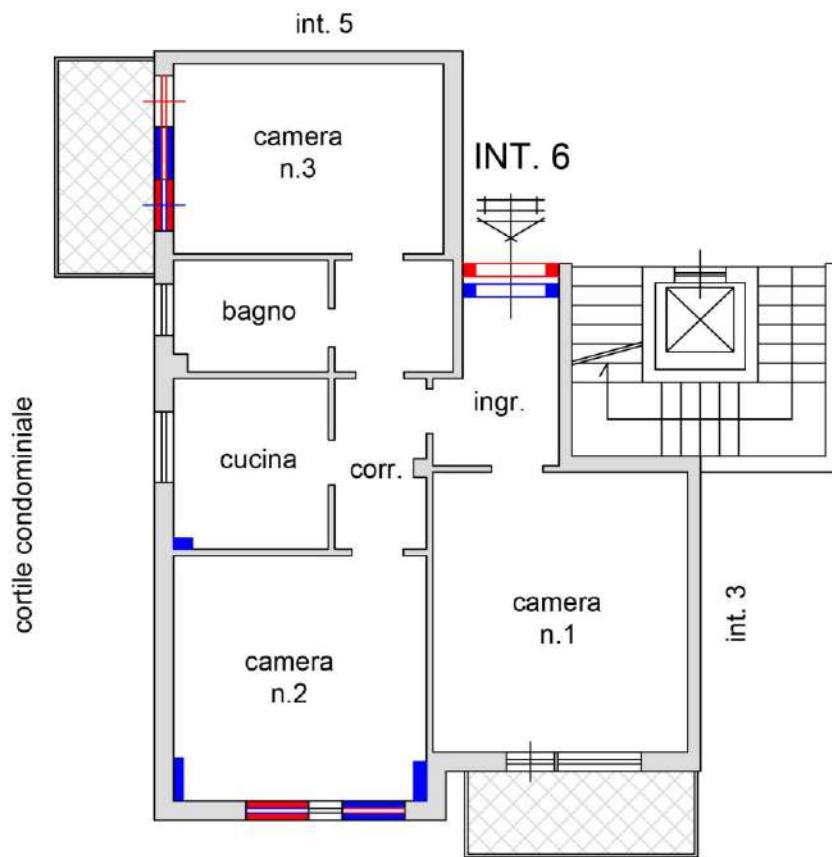
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

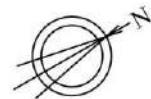
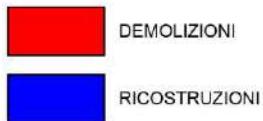
Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 6

LOTTO 30



Via F. Jorini



LOTTO 31



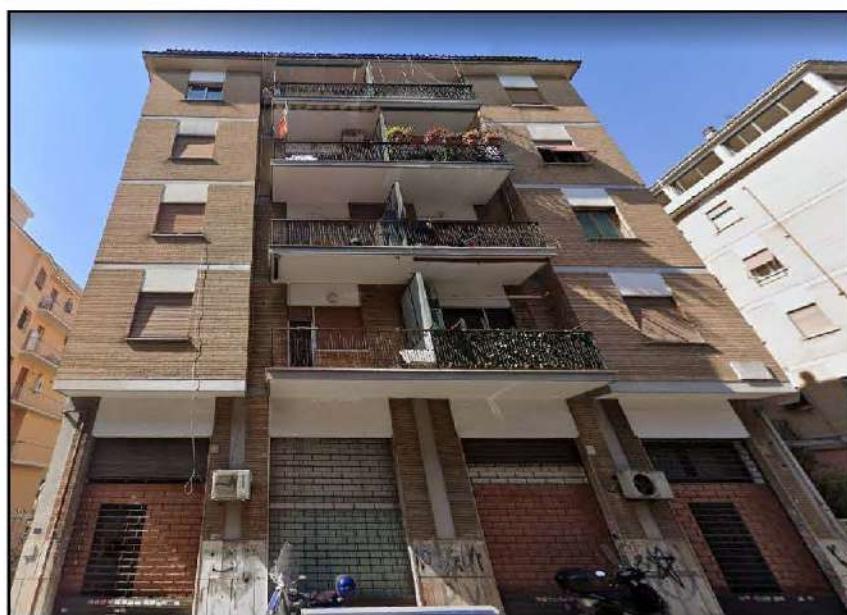
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 13, piano 3-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 13, piano terzo, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata.

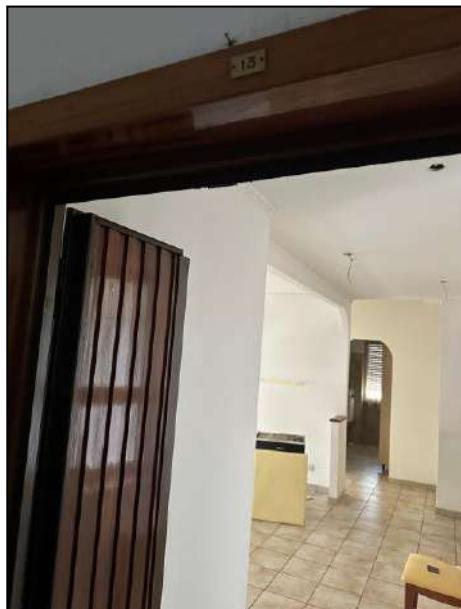
Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, due camere e un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni appena sufficienti di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo privo di finestra.

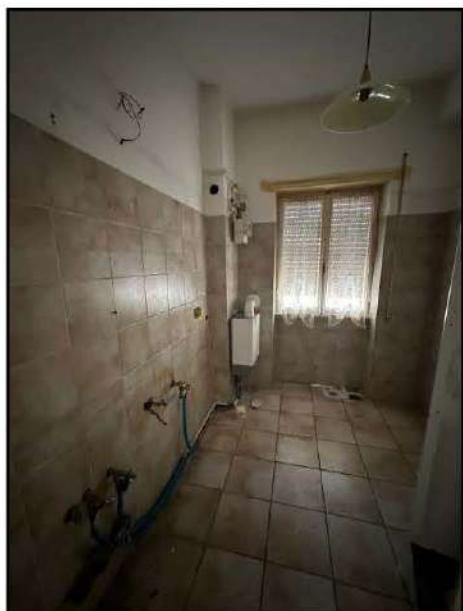
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc.

L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza** attraverso **la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.**





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

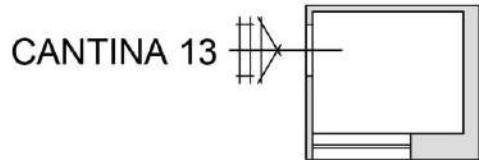
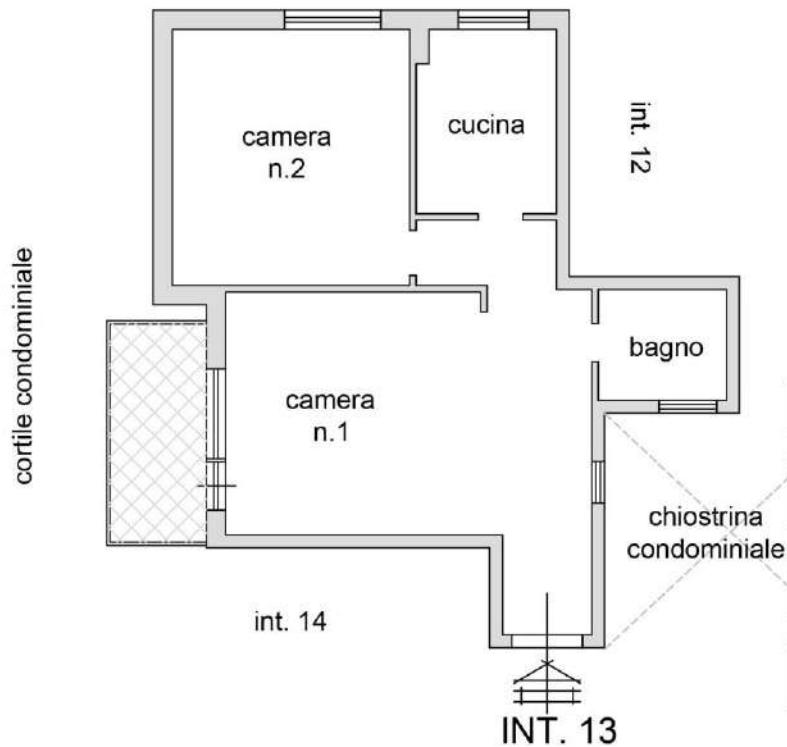
Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 3/S1

INTERNO 13

LOTTO 31

rampa condominiale



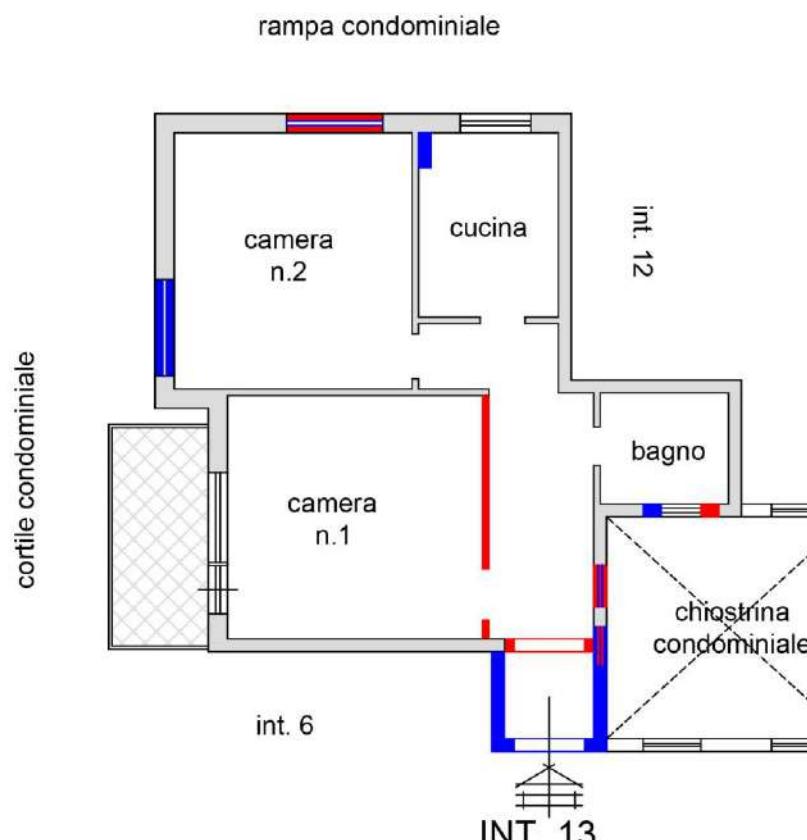
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 3/S1

INTERNO 13

LOTTO 31



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento interno 13 è confinante con: l'appartamento int.14, l'appartamento int.12, distacco su rampa e spazio comune esterno, salvo altri e più precisi confini.

La cantina di pertinenza distinta con il numero 13 posta al piano seminterrato, risulta confinante con: cantina n.12 della scala A, cantina n.13 della scala B, corridoio di distribuzione, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione int.13 scala A | 50,70 mq | 59,50 mq | 1 | 59,50 mq | 3,00 m | 3 |
| Balcone scoperto | 5,00 mq | 5,60 mq | 0,25 | 1,40 mq | | 3 |
| Cantina n.13 | 4,50 mq | 5,00 mq | 0,20 | 1,00 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 61,90 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 61,90 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1,34 Piano 3 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1,34 Piano 1 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 145, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani |

| | |
|------------------------------|--|
| Rendita € 826,33 Piano 3 | |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 63,00 mq Rendita € 826,33 Piano 3 |
| Dal 03/11/2017 al 22/09/2023 | **** Omissis **** Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 63,00 mq Rendita € 826,33 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 798 | 257 | 15 | 4 | A2 | 2 | 4 vani | 63,00 mq | 826,33 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- demolizione di un tramezzo tra l'ingresso/disimpegno e la camera n.1;
- diversa posizione della finestra all'ingresso che affaccia sulla chiostrina interna;
- diversa posizione della finestra in bagno che affaccia sulla chiostrina interna.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T171951 - Richiedente: [REDACTED]

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 65)

MODULARIO
F. - Cod. S. 7. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Torini 19
Ditta Soc. con sede in [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359519
Piano 3^o int. 13 h: 3.00

stesso entro sc. A

Piano 1^o Sottostrada
Contina 1:230

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Ing. Verducci
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Ettore

Iscritto all'Albo de Ingg.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8.5.1967
Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in attivo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 798 - Particella 257 - Subaltimo 15>
VIA FEDERICO JORINI n. 23 Interno 13 Piano 3
68 di 375

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;

Infissi interni: in legno, vetro singolo e avvolgibile in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 118974 - Reg. part. 82675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega consistono:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- demolizione di un tramezzo tra l'ingresso/disimpegno e la camera n.1;
- diversa posizione della finestra all'ingresso che affaccia sulla chiostrina interna;
- diversa posizione della finestra in bagno che affaccia sulla chiostrina interna;
- diversa posizione della finestra nella camera n.2
- ingresso di dimensioni maggiori.

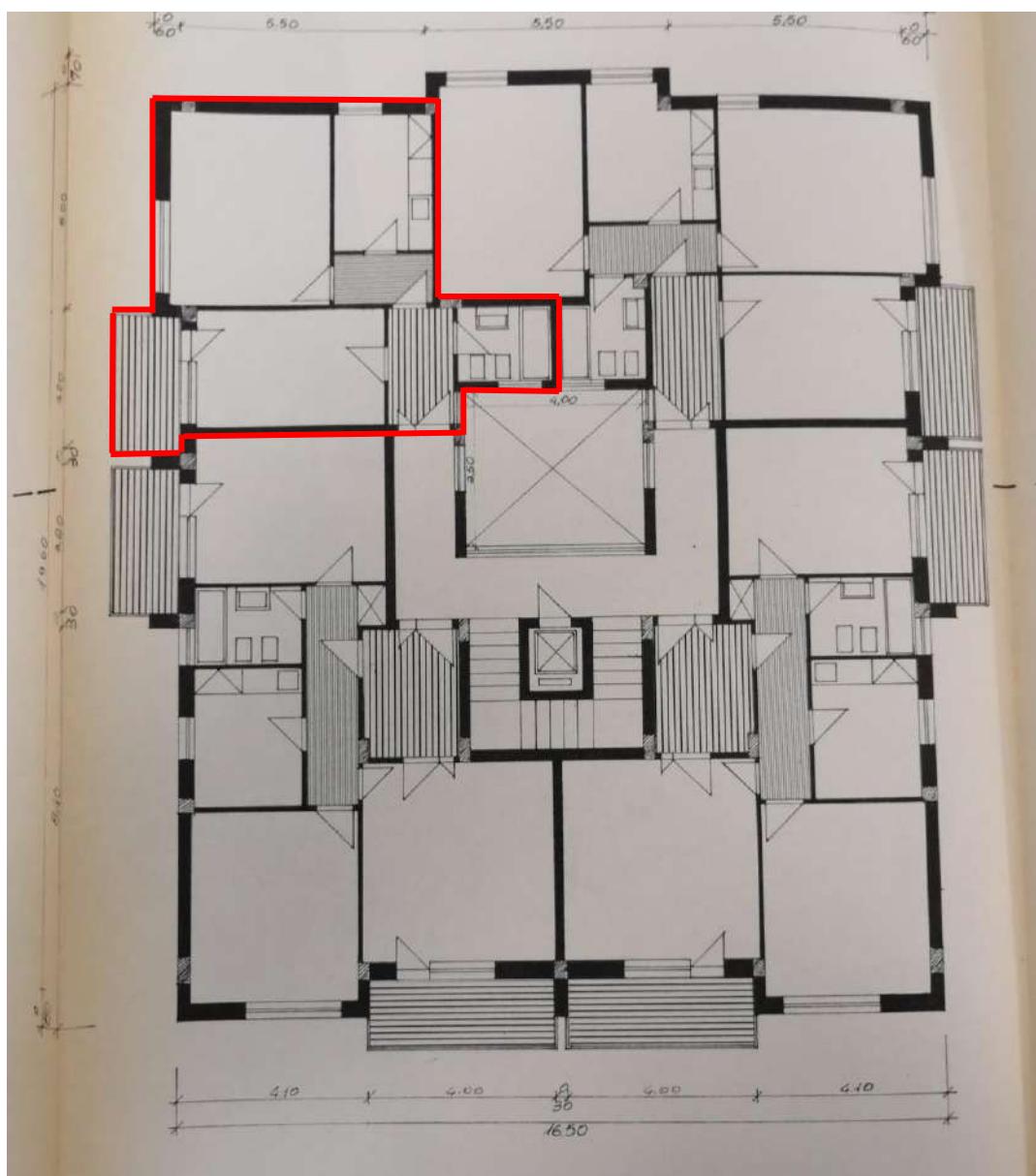
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 - in evidenza l'interno 13 -3°P - scala A



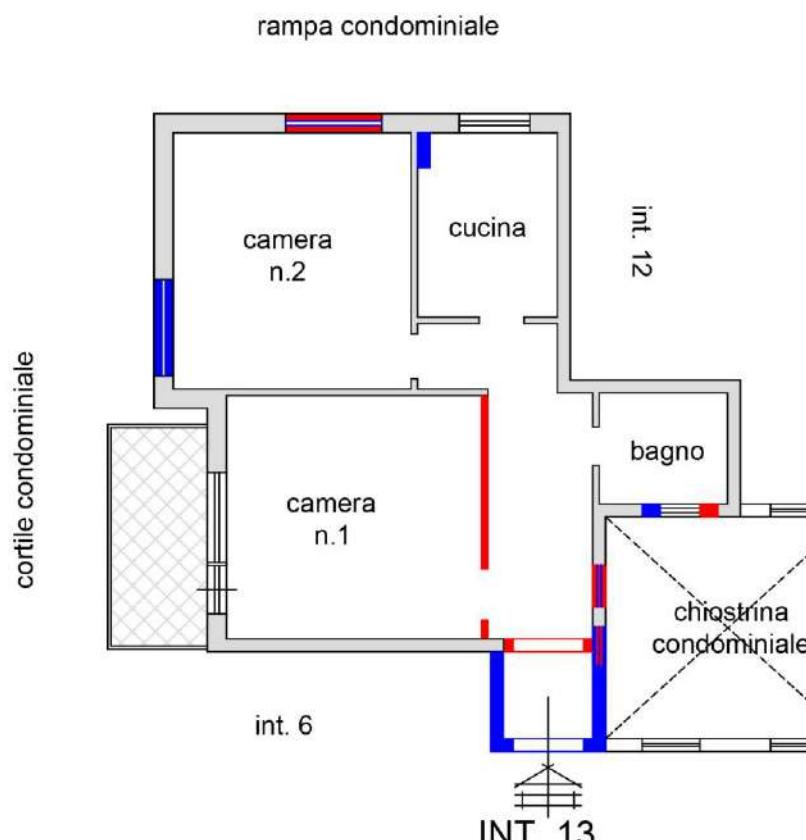
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 3/S1

INTERNO 13

LOTTO 31



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



LOTTO 32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

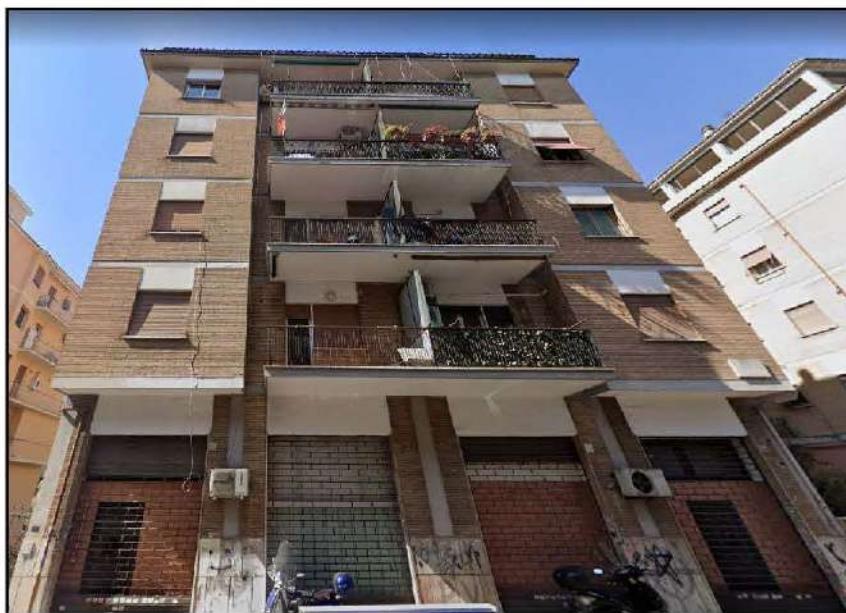
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 18, piano 4 - S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 18, piano quarto, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriação forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata.

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Nel disimpegno si segnala la presenza di un armadio a muro.

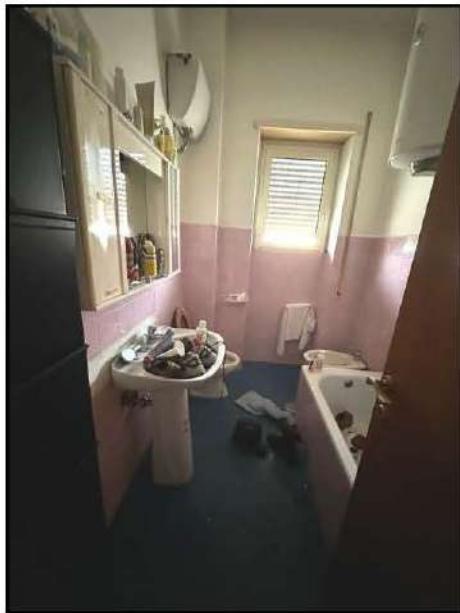
La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione di alcune rivestite in doghe di legno; il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Il soffitto della camera n.1/angolo cottura è rivestito in doghe di legno. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc, non tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

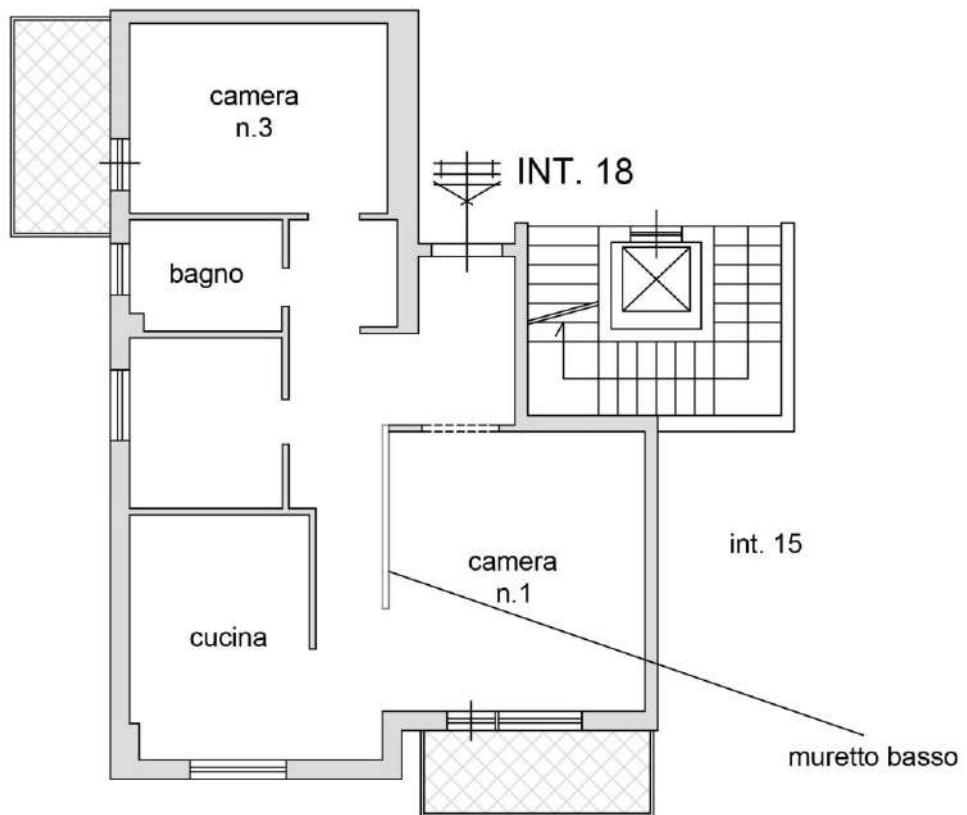
Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 4/S1

INTERNO 18

LOTTO 32

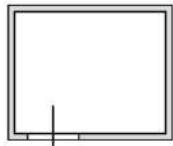
int. 16B



Via F. Jorini

cantina 9

corridoio

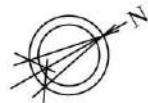


cantina 1
Sc.B



corridoio

CANTINA 18



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

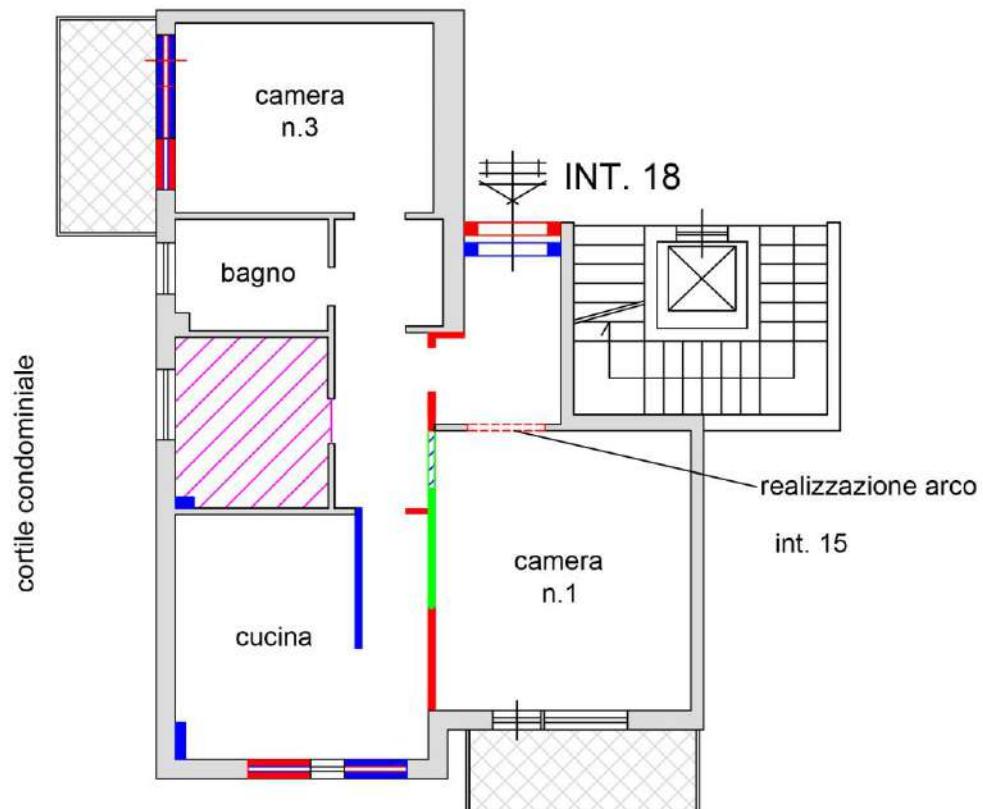
Scala A - Piano 4/S1

INTERNO 18

LOTTO 32

| | |
|--|--|
| | DEMOLIZIONI |
| | RICOSTRUZIONI |
| | CHIUSURA PORTA - REALIZZAZIONE MURETTO BASSO |
| | MURETTO BASSO |
| | EX CUCINA VANO INFERIORE A 9,00 MQ |

int. 16B



Via F. Jorini



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento int.18 della scala A, confina con gli interni 16bis e 15, vano scala, distacchi su Via Federico Jorini, rampa, salvo altri più precisi confini.

La cantina di pertinenza distinta con il numero n.18 confina con le cantine n.9 della scala A e n.1 della scala B e il corridoio di distribuzione su due lati, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione int.18 scala A | 65,80 mq | 77,50 mq | 1 | 77,50 mq | 3,00 m | 4 |
| Balcone scoperto | 5,00 mq | 5,30 mq | 0,25 | 1,32 mq | | 4 |
| Balcone scoperto | 4,55 mq | 4,90 mq | 0,25 | 1,23 mq | | 4 |
| Cantina n.18 | 4,50 mq | 5,00 mq | 0,20 | 1,00 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 81,05 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 81,05 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,68 Piano 4 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,68 Piano 4 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano 4 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 1.032,91 Piano 4 |
| Dal 03/11/2017 al 26/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 1.032,91 Piano 4 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 257 | 20 | 4 | A2 | 2 | 5 vani | 79 mq | 1032,91 € | 4 | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo.

Più precisamente:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- tamponatura porta della camera n.1;
- realizzazione di un arco e di un muretto basso nella camera n.1;
- spostamento della cucina e realizzazione di un tramezzo;
- demolizione tramezzo che separa l'ingresso dal disimpegno;
- finestra in posizione diversa nella camera n.2 e n.3;
- ingresso di dimensioni minori.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;

Infissi interni: in legno, vetro singolo e avvolgibile in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 118974 - Reg. part. 82675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962; Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega consistono:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi;
- tamponatura porta della camera n.1;
- realizzazione di un arco e di un muretto basso nella camera n.1;
- spostamento della cucina e realizzazione di un tramezzo;
- l'ex cucina è un vano di dimensioni inferiori a 9,00 mq;
- demolizione tramezzo che separa l'ingresso dal disimpegno;
- ingresso di dimensioni minori.

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

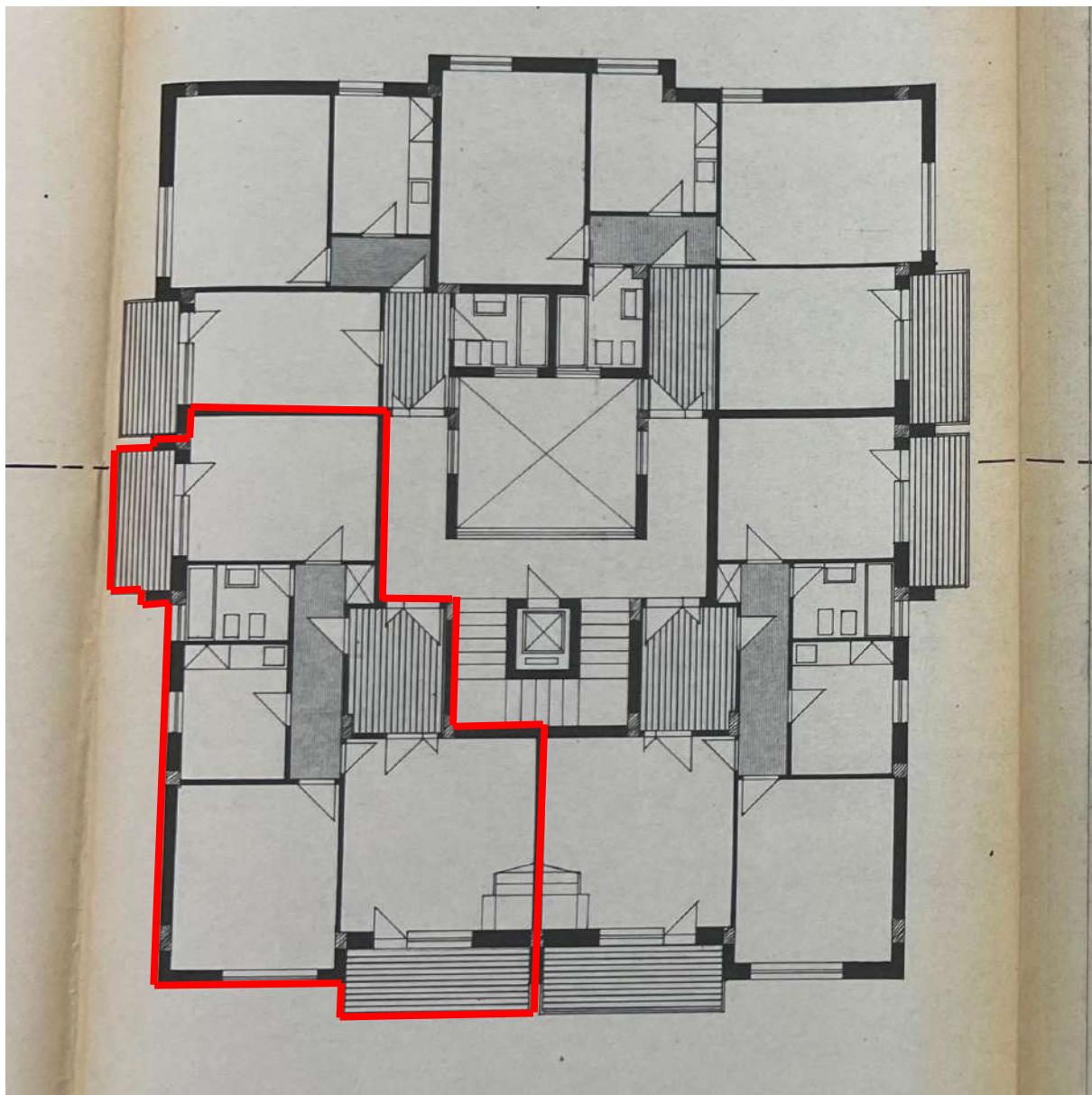
La cucina dovrà essere riportata alla sua posizione originaria come da ultimo progetto assentito (prot.52022/1966) in quanto le dimensioni del vano sono inferiori a 9,00 mq.; dunque non rispettano i requisiti minimi di una stanza come da Regolamento del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) e da Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975. I costi, quantificati in € 1.000,00 saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 – in evidenza l'interno 18 - 4°P - scala A



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

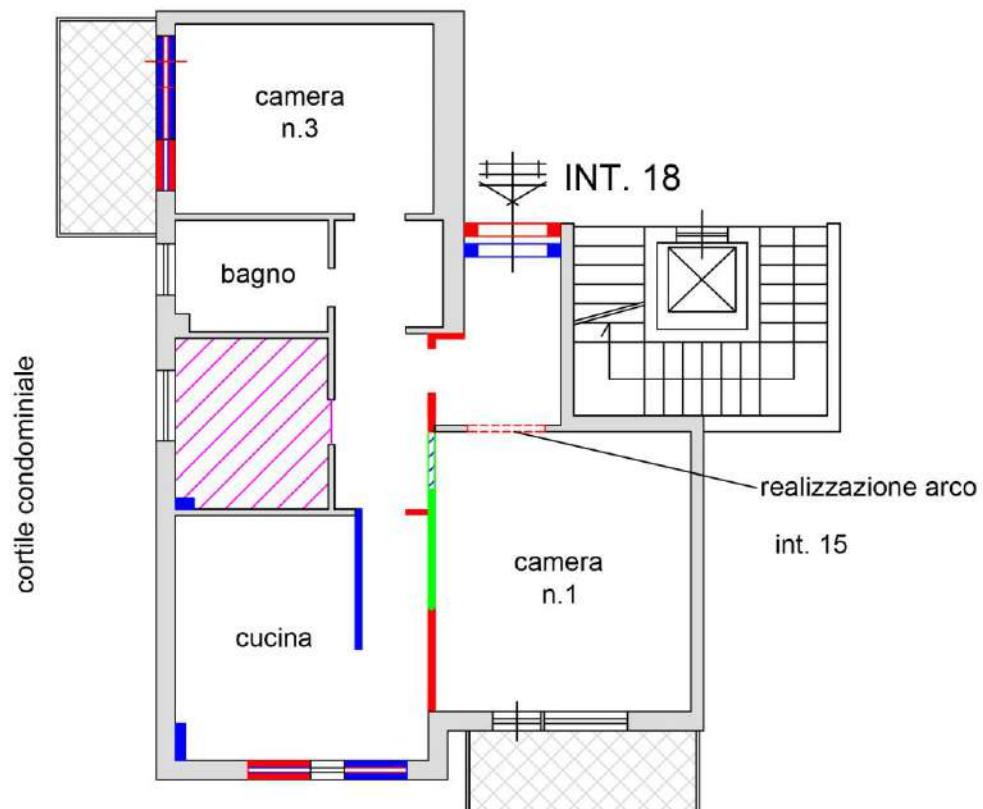
Scala A - Piano 4/S1

INTERNO 18

LOTTO 32

| | |
|--|--|
| | DEMOLIZIONI |
| | RICOSTRUZIONI |
| | CHIUSURA PORTA - REALIZZAZIONE MURETTO BASSO |
| | MURETTO BASSO |
| | EX CUCINA VANO INFERIORE A 9,00 MQ |

int. 16B



Via F. Jorini



LOTTO 33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 6, piano 2 - S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano secondo, identificato con l'interno 6, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriação forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata.

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso.

La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo non finestrata.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento.

L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e della cucina.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc, non tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza** attraverso **la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.**





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

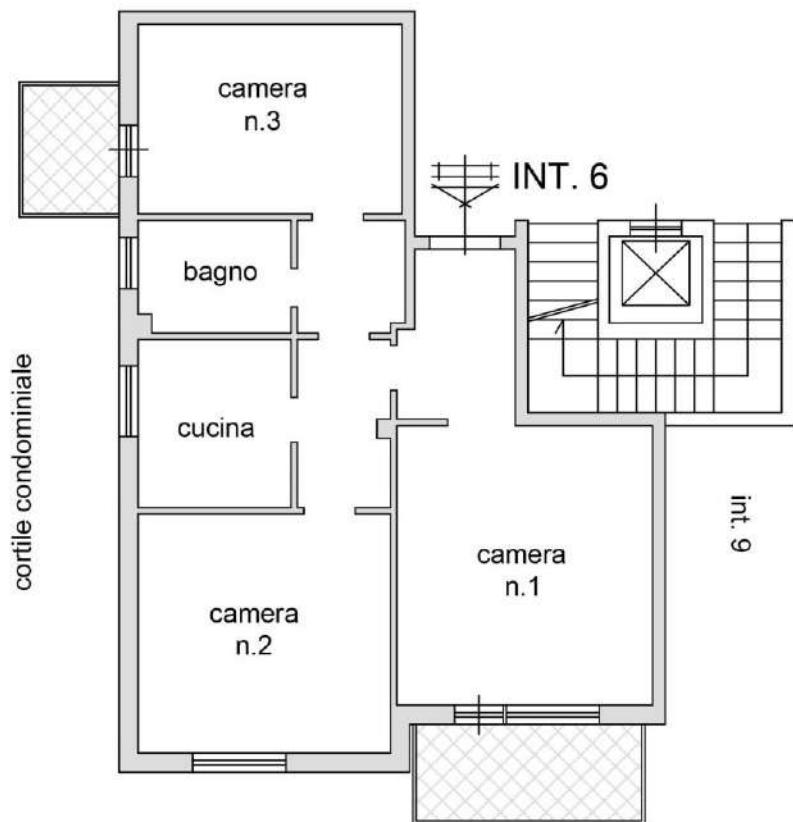
Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

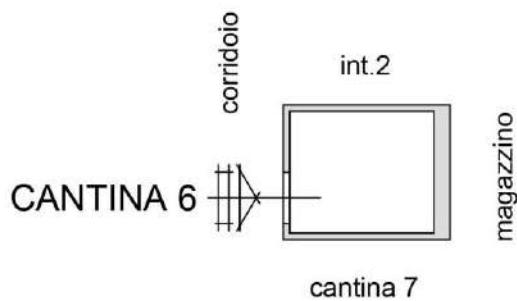
INTERNO 6

LOTTO 33

int. 7



int. 9



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

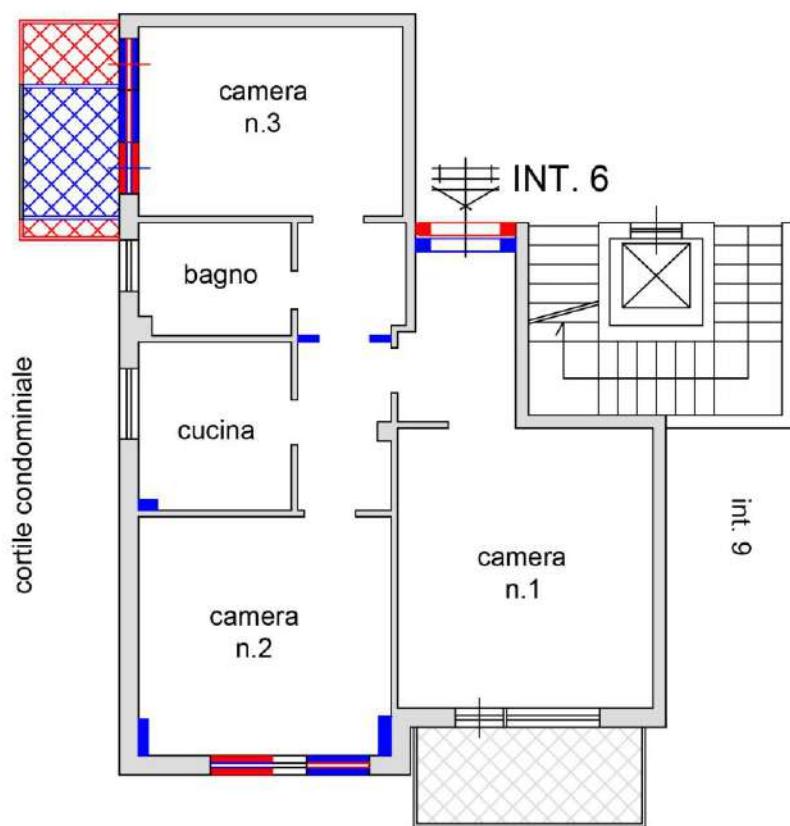
Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 6

LOTTO 33

int. 7



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento int.6 della scala B, confina con l'appartamento int.7 e int.9, vano scala, distacchi su Via Federico Jorini, spazio comune esterno, salvo altri più precisi confini.

La cantina di pertinenza distinta con il numero n.6 confina con la cantina n.7, il magazzino p.la 258 sub. 21 (lotto n.38 della presente procedura peritale) il corridoio di distribuzione, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione int.6 scala B | 66,50 mq | 76,78 mq | 1 | 76,78 mq | 3,00 m | 2 |
| Balcone scoperto | 3,00 mq | 3,30 mq | 0,25 | 0,82 mq | | 2 |
| Balcone scoperto | 5,30 mq | 5,60 mq | 0,25 | 1,40 mq | | 2 |
| Cantina n.6 | 4,30 mq | 5,00 mq | 0,20 | 1,00 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 80,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 80,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A2 Cl.12, Cons. 5 vani Rendita € 1,68 Piano 2 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,68 Piano 2 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1.032,91 Piano 2 |
| Dal 03/11/2017 al 22/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 1.032,91 Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 798 | 258 | 9 | 4 | A2 | 2 | 5 vani | 80,00 mq | 1032,91 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo; più precisamente:

- pilastri e tracantoni non graficizzati;
- realizzazione di un tramezzo nel disimpegno.

Il tutto meglio specificato nel capitolo “regolarità edilizia”.

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 311

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

Mon. B (Nuevo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1960, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Jorini 19

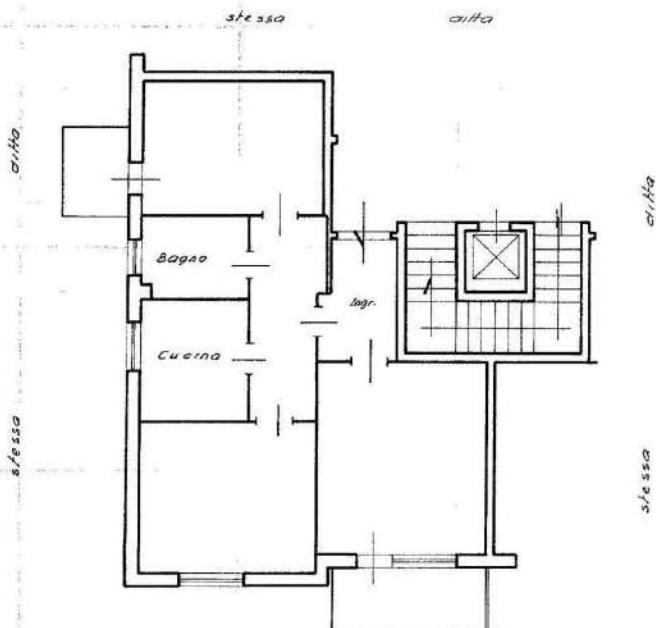
Ditta Soc. con sede in [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359530

Piano 2^o int. 6 h: 3.00

sc. B



Piano 1^o Sottostada

Cantina h: 2.30

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Ing. Verducci
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ingg.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA B. 5. 1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T178162 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Plano 01

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;

Infissi interni: in legno, vetro singolo e avvolgibile in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 118974 - Reg. part. 82675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962; Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata

variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega sono le seguenti:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- realizzazione di un tramezzo nel disimpegno;
- il balcone n.2 risulta di dimensioni minori rispetto al progetto assentito
- finestre in posizione diversa nelle camere n.2 e n.3;
- ingresso di dimensioni minori.

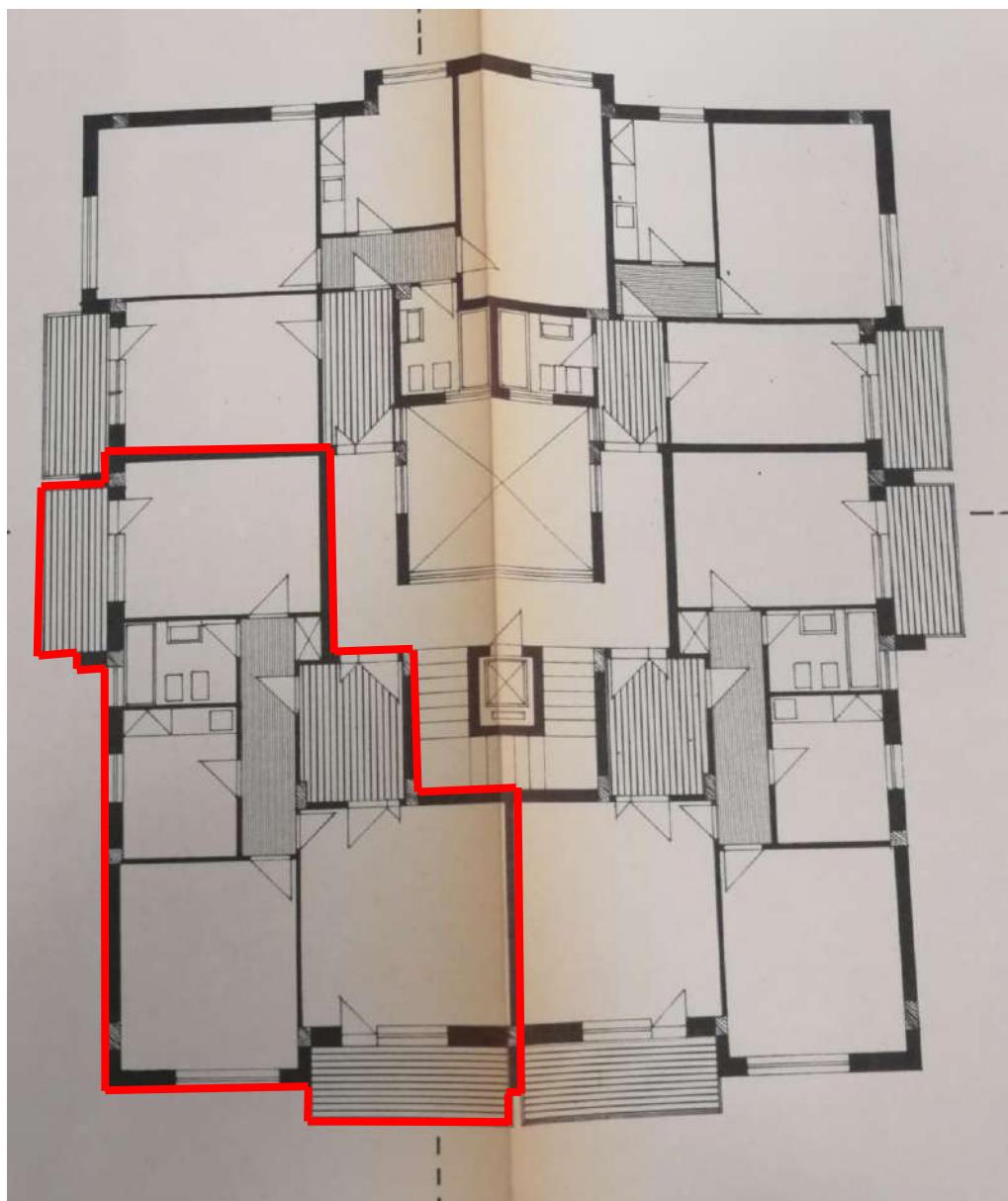
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità sopra elencate.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (D.O.C.F.A.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 - in evidenza l'interno 6 - 2°P - scala B



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

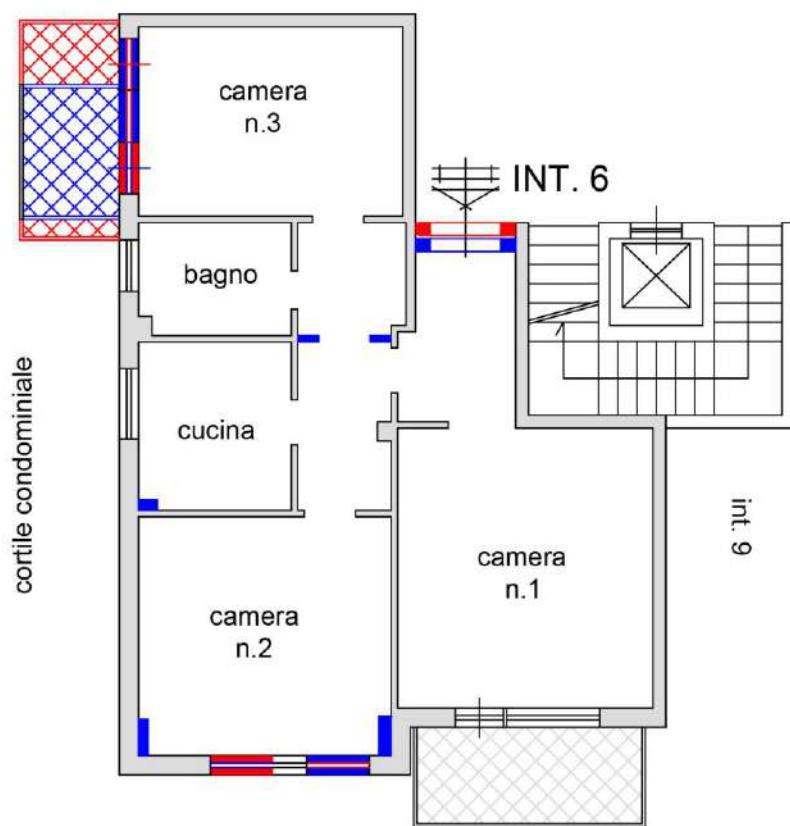
Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 6

LOTTO 33

int. 7



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



LOTTO 34



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 7, piano 2 - S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano secondo, identificato con l'interno 7, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata.

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso.

La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo non finestrata.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento.

L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e della cucina.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, come pure gli avvolgibili, sono in pvc, tutti dotati di grate antintrusione in materiale metallico.

L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza** attraverso **la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento**.





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

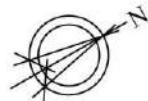
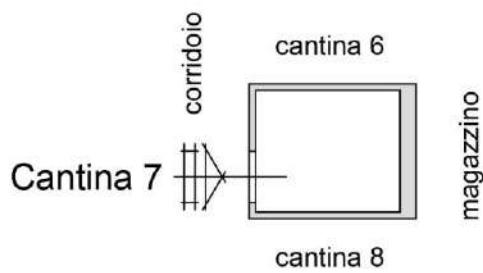
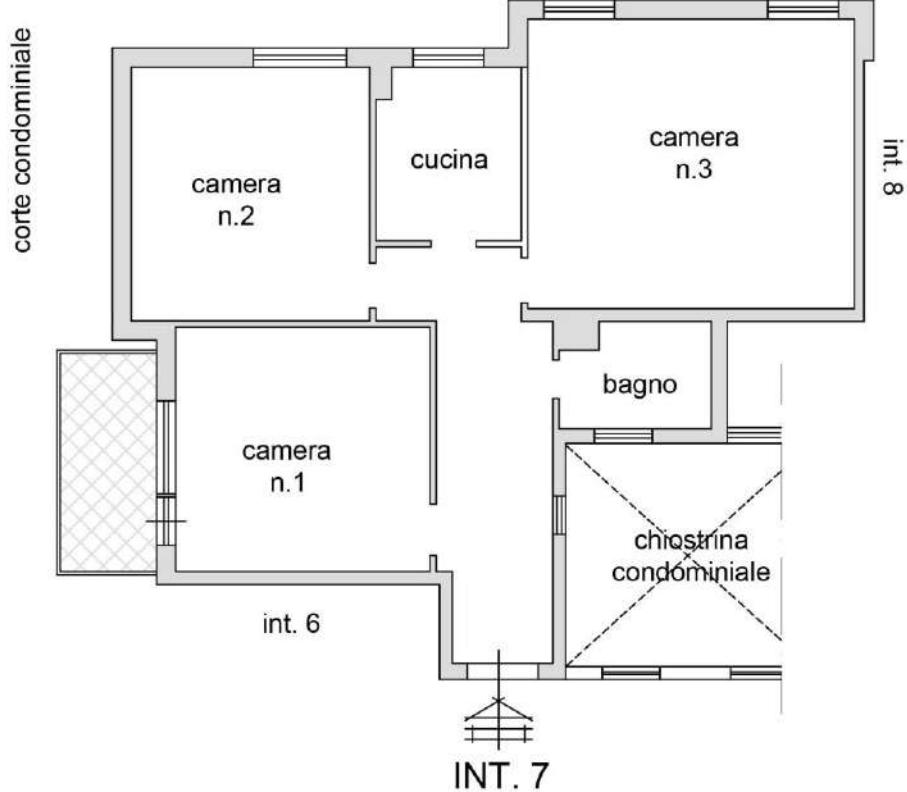
Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 7

LOTTO 34

rampa condominiale



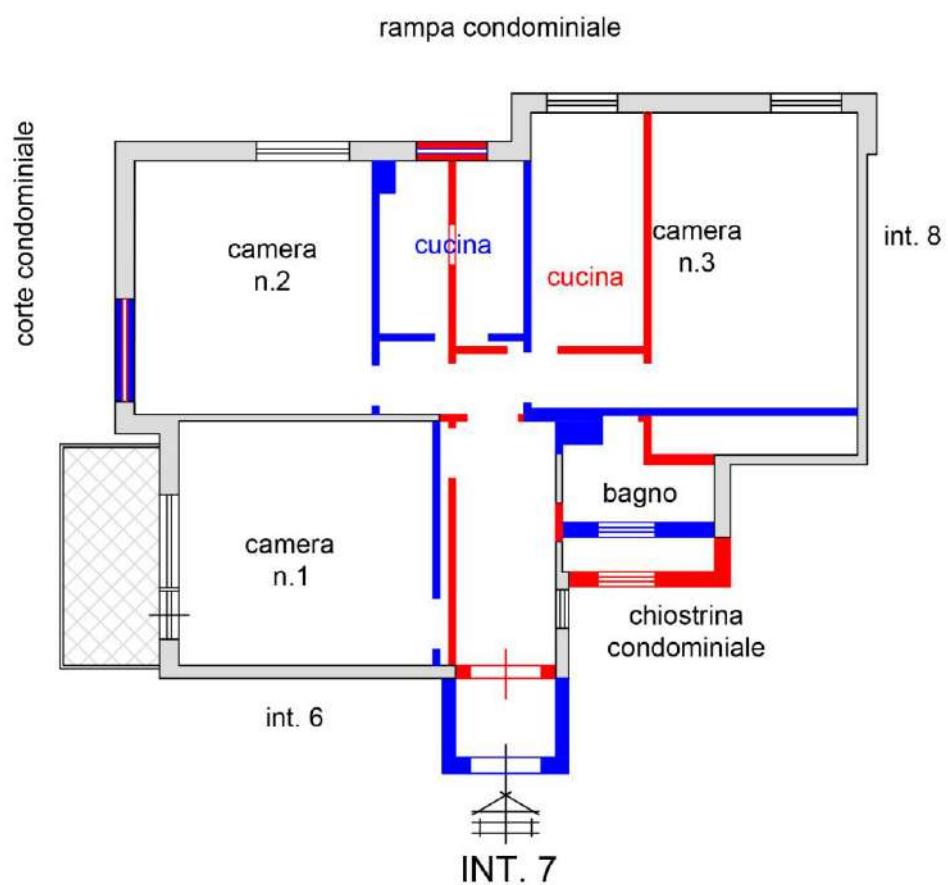
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 7

LOTTO 34



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento int.7 della scala B, confina con l'appartamento int.6 e int.8, chiostrina condominiale, distacchi su Via Federico Jorini, spazio comune esterno, salvo altri più precisi confini.

La cantina di pertinenza distinta con il numero n.7 confina con le cantine nn.6 e 8, il magazzino p.la 258 sub. 21 (lotto n.38 della presente procedura peritale) il corridoio di distribuzione, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione int.7 scala B | 74,60 mq | 86,50 mq | 1 | 86,50 mq | 3,00 m | 2 |
| Balcone scoperto | 5,00 mq | 5,40 mq | 0,25 | 1,35 mq | 0,00 m | 2 |
| Cantina n.7 | 4,30 mq | 5,00 mq | 0,20 | 1,00 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 88,85 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 88,85 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A2 Cl.12, Cons. 5 vani Rendita € 1,68 Piano 2 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,68 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 1.032,91 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 1.032,91 Piano 2 |
| Dal 03/11/2017 al 22/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 1.032,91 Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 258 | 10 | 4 | A2 | 2 | 5 vani | 88 mq | 1032,91 € | 2 | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici a meno delle seguenti difformità:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati.

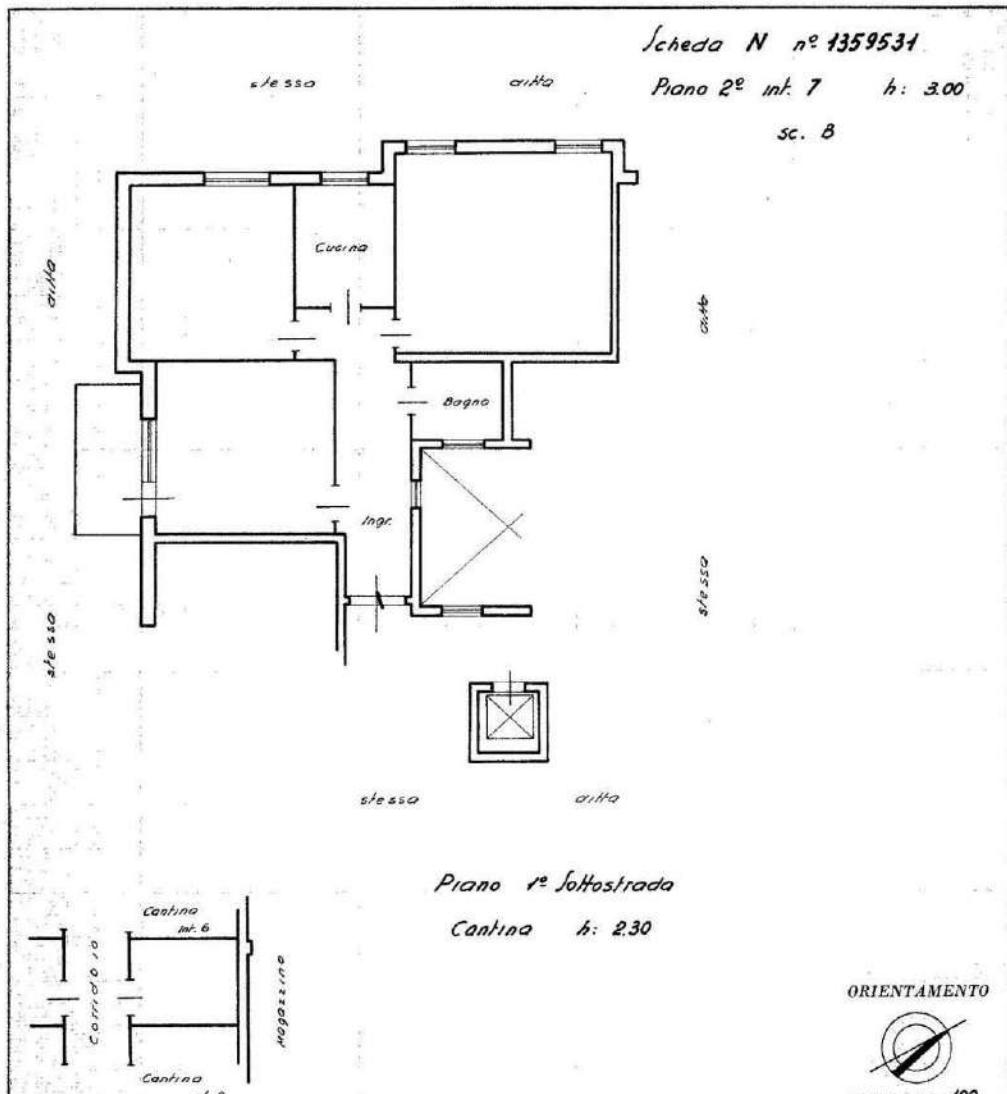
MODULARIO
F. - C.R. S. T. - 315

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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Jorini 19
Ditta Soc. con sede in [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



| | |
|---|--|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
| DATA PROT. N° | |

Compilata dal Ing. Verducci
(Titolo, nome e cognome del servizio)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ingg.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8-5-1967

Firma: Storre Verducci

Ultima planimetria in atti FORMATO PONTOCATO DA UN STATO

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T178164 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;

Infissi interni: in legno, vetro singolo e avvolgibile in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 118974 - Reg. part. 82675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962; Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è

stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega sono le seguenti:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- posizione e dimensione della cucina, della camera n.3;
- dimensione minore del bagno
- realizzazione della finestra in cucina;
- tamponatura della finestra nella camera n.2;
- ingresso di dimensioni minori.

Inoltre dal confronto tra l'ultimo elaborato grafico di progetto assentito e lo stato dei luoghi è emerso che sussistono difformità grafiche, consistenti nello spostamento generico di alcuni muri di tamponatura.

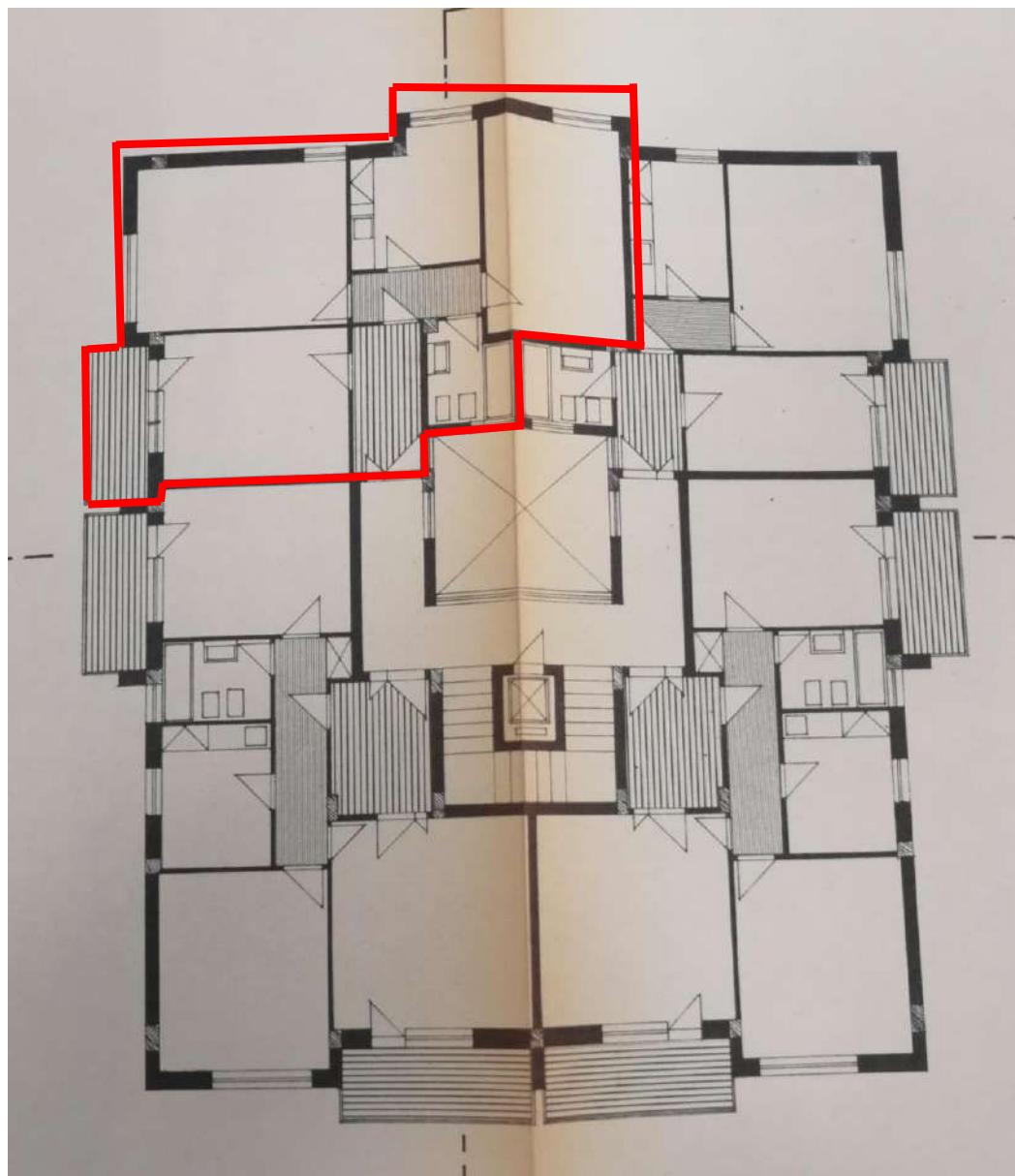
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità sopra elencate.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 - in evidenza l'interno 7 - 2°P - scala B



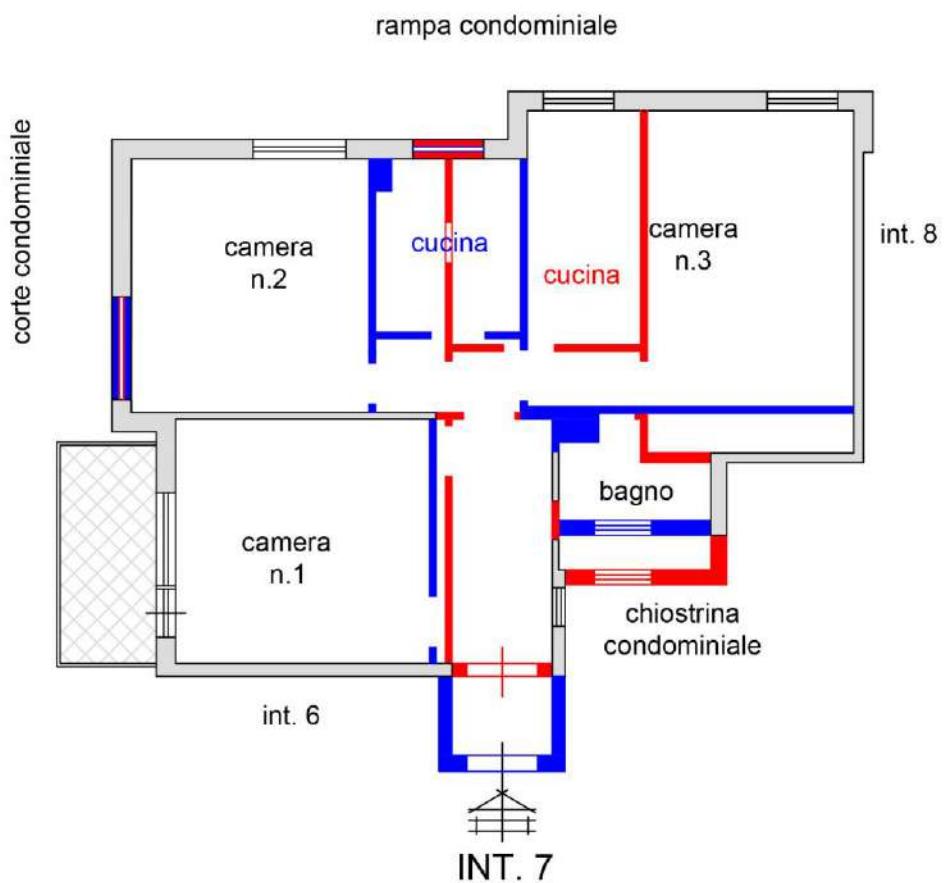
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 7

LOTTO 34



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



LOTTO 35



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 9, piano 2 - S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano secondo, identificato con l'interno 9, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata.

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo non finestrata.

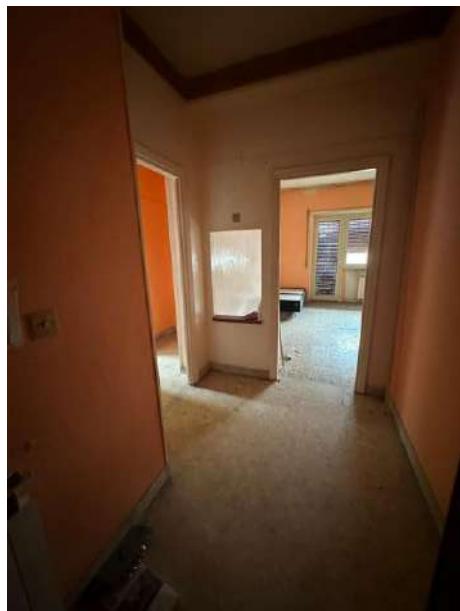
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, come pure gli avvolgibili, sono in pvc. La porta finestra della camera che affaccia su Via Federico Jorini è dotata di grata antintrusione in materiale metallico.

L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza** attraverso **la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.**





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

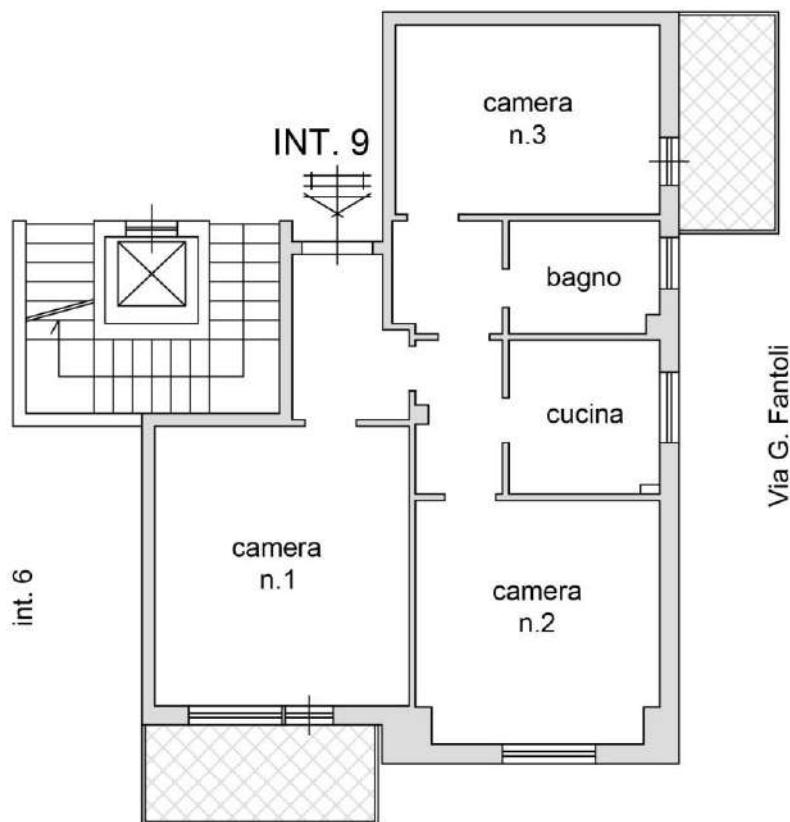
Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

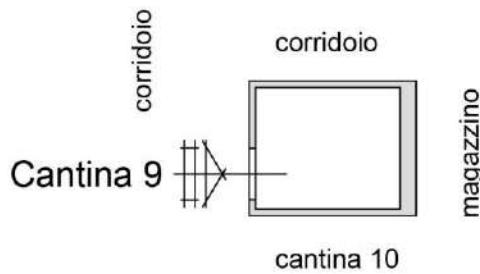
INTERNO 9

LOTTO 35

int. 8



Via F. Jorini



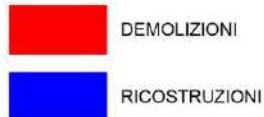
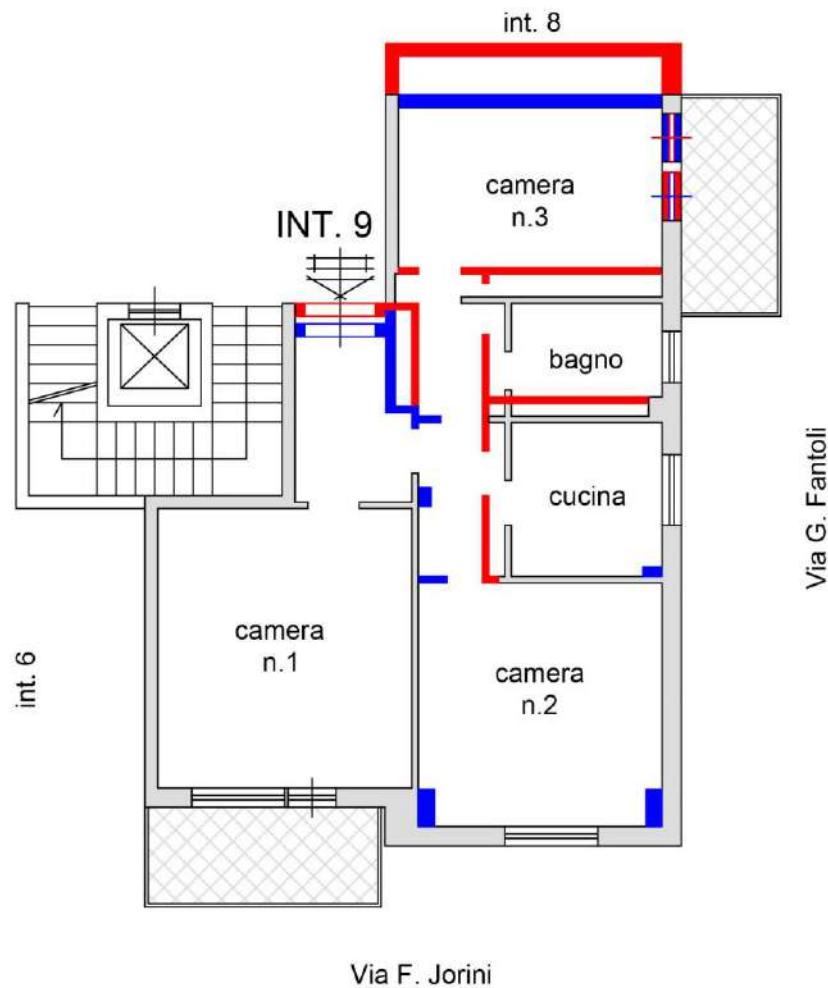
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 9

LOTTO 35



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento int.9 della scala B, confina con l'appartamento int.6 e int.8, vano scale, distacchi su Via Federico Jorini, Via Gaudenzio Fantoli, spazio comune esterno, salvo altri più precisi confini.

La cantina di pertinenza distinta con il numero n.9 confina con la cantina n.10, il sottonegozio p.la 258 sub. 1 (lotto n.40 della presente procedura peritale) il corridoio di distribuzione su due lati, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione int.9 scala B | 64,00 mq | 74,60 mq | 1 | 74,60 mq | 3,00 m | 2 |
| Balcone scoperto n.1 | 5,00 mq | 5,40 mq | 0,25 | 1,35 mq | | 2 |
| Balcone scoperto n.2 | 5,30 mq | 5,70 mq | 0,25 | 1,43 mq | | 2 |
| Cantina n.9 | 4,30 mq | 4,86 mq | 0,20 | 0,97 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 78,35 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 78,35 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-----------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,68 Piano 2 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,68 Piano 2 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 1.032,91 Piano 2 |
| Dal 03/11/2017 al 22/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 1.032,91 Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 258 | 12 | 4 | A2 | 2 | 5 vani | 80 mq | 1032,91 € | 2 | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo.

Più precisamente:

- pilastri e tracantoni non gaficizzati;
- ricostruzione di un tramezzo nel disimpegno.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

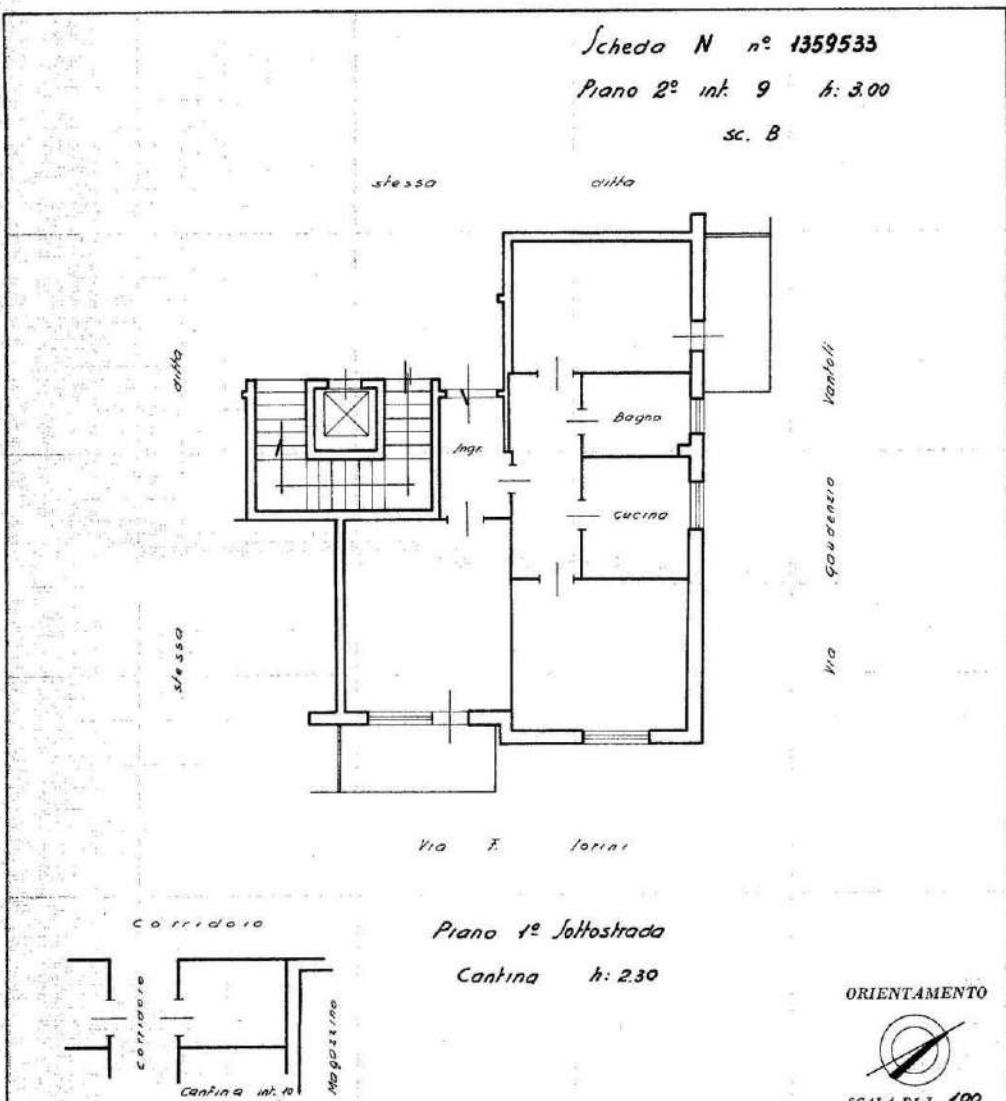
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Jorini, 19
Ditta Soc. [REDACTED] con sede in Roma
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359533

Piano 2^o int. 9 h: 3.00

sc. B



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Verducci
(Nome, cognome del tecnico)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ing.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8.5.1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T178168 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;

Infissi interni: in legno, vetro singolo e avvolgibile in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 118974 - Reg. part. 82675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962; Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega sono le seguenti:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- realizzazione di un tramezzo nel disimpegno;
- demolizione e realizzazione tramezzi
- difformità dimensione camera n.3;
- ingresso di dimensioni minori.

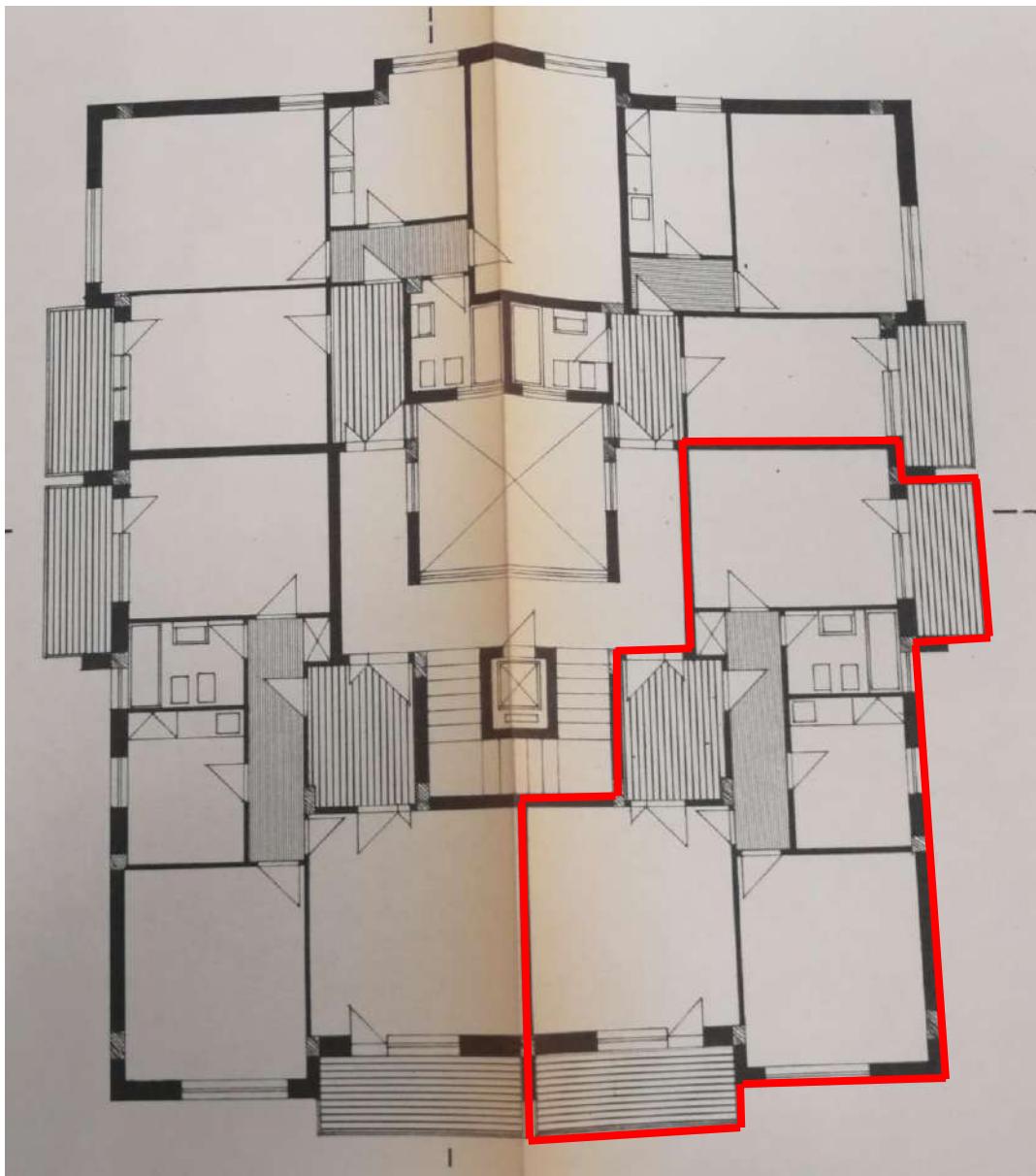
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità sopra elencate.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 – in evidenza l'interno 9 - 2°P - scala B



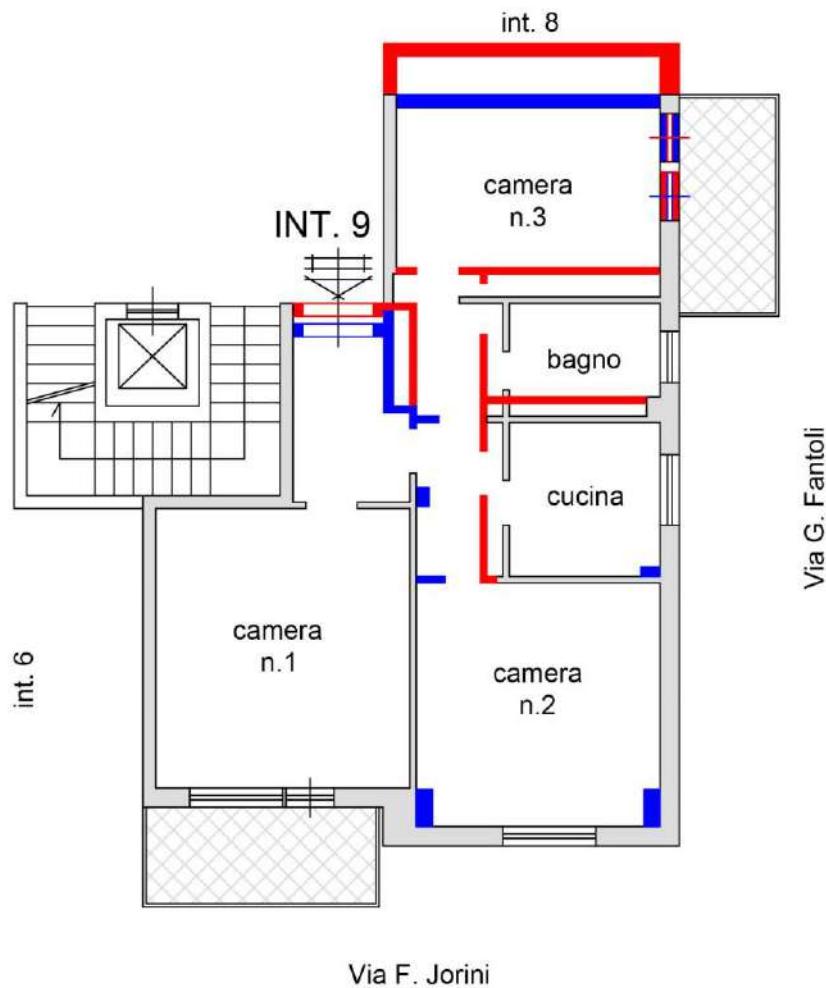
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 9

LOTTO 35



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



LOTTO 36



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 12, piano 3 - S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano terzo, identificato con l'interno 12, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriação forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata.

Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, due camere, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento.

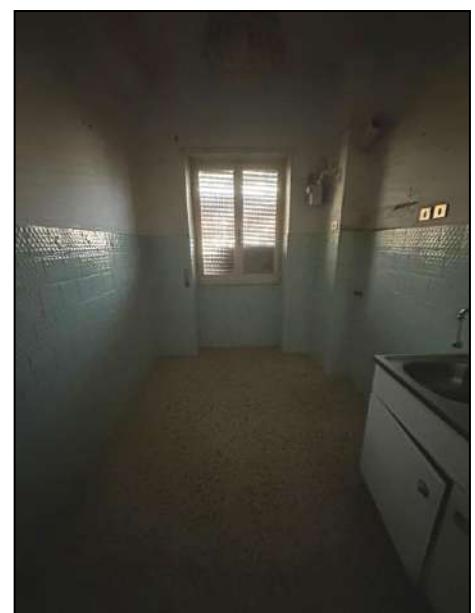
L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno fortemente deteriorati, con avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza** attraverso **la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.**



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

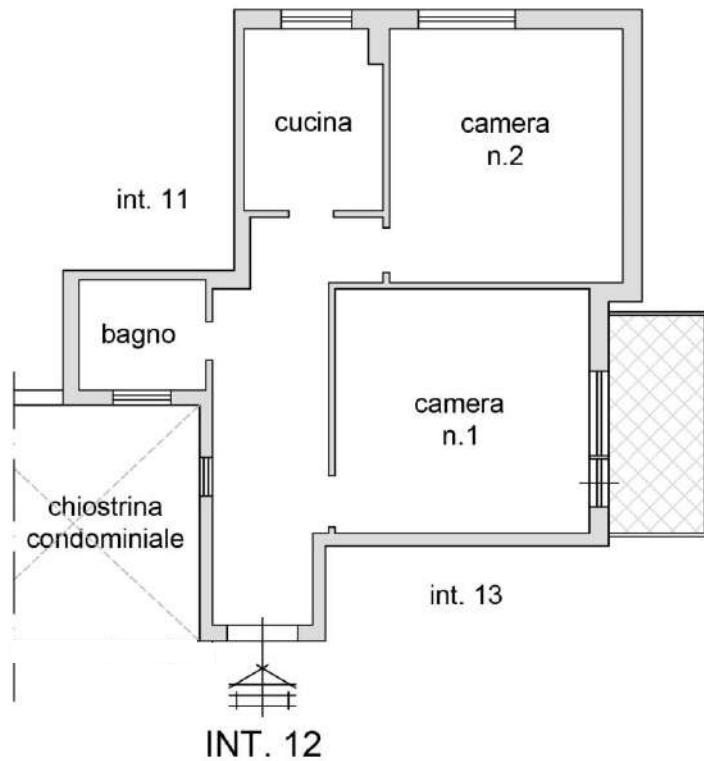
Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 3/S1

INTERNO 12

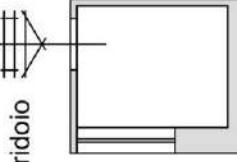
LOTTO 36

rampa condominiale



cantina 11

CANTINA 12



Via F. Jorini



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

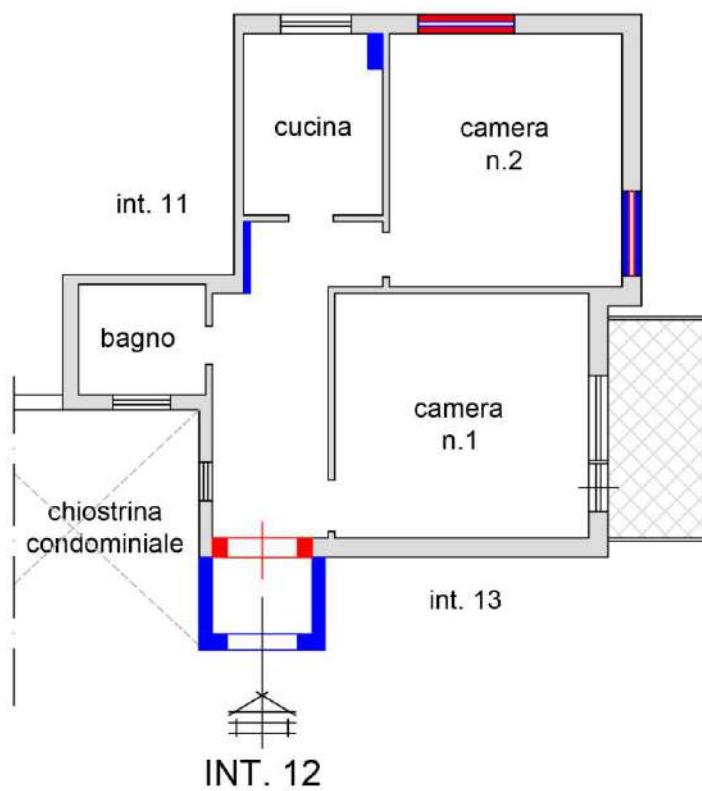
Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 3/S1

INTERNO 12

LOTTO 36

rampa condominiale



Via G. Fantoli

DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento int.12 della scala B, confina con l'appartamento int.11 e int.13, chiostrina condominiale, distacchi su Via Gaudenzio Fantoli, spazio comune esterno, salvo altri più precisi confini.

La cantina di pertinenza distinta con il numero n.12 confina con la cantina n.11, il sottonegozio p.la 258 sub. 1 (lotto n.40 della presente procedura peritale), il corridoio di distribuzione, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione int.12 scala B | 50,50 mq | 59,00 mq | 1 | 59,00 mq | 3,00 m | 3 |
| Balcone scoperto n.1 | 5,00 mq | 5,40 mq | 0,25 | 1,35 mq | | 3 |
| Balcone scoperto n.2 | 5,30 mq | 5,70 mq | 0,25 | 1,43 mq | | 3 |
| Cantina n.12 | 4,47 mq | 5,50 mq | 0,20 | 1,10 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 62,88 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 62,88 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1,34 Piano 3 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1,34 Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 15, Zc. 4 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 826,33 Piano 3 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 826,33 Piano 3 |
| Dal 03/11/2017 al 22/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 826,33 Piano 3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 258 | 15 | 4 | A2 | 2 | 4 vani | 62 mq | 826,33 € | 3 | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici a meno delle seguenti difformità:

- pilastri e tracantoni non gaficizzati;
- maggiore spessore di un tramezzo nel disimpegno.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T198550 - Richiedente:

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1949, N. 62)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

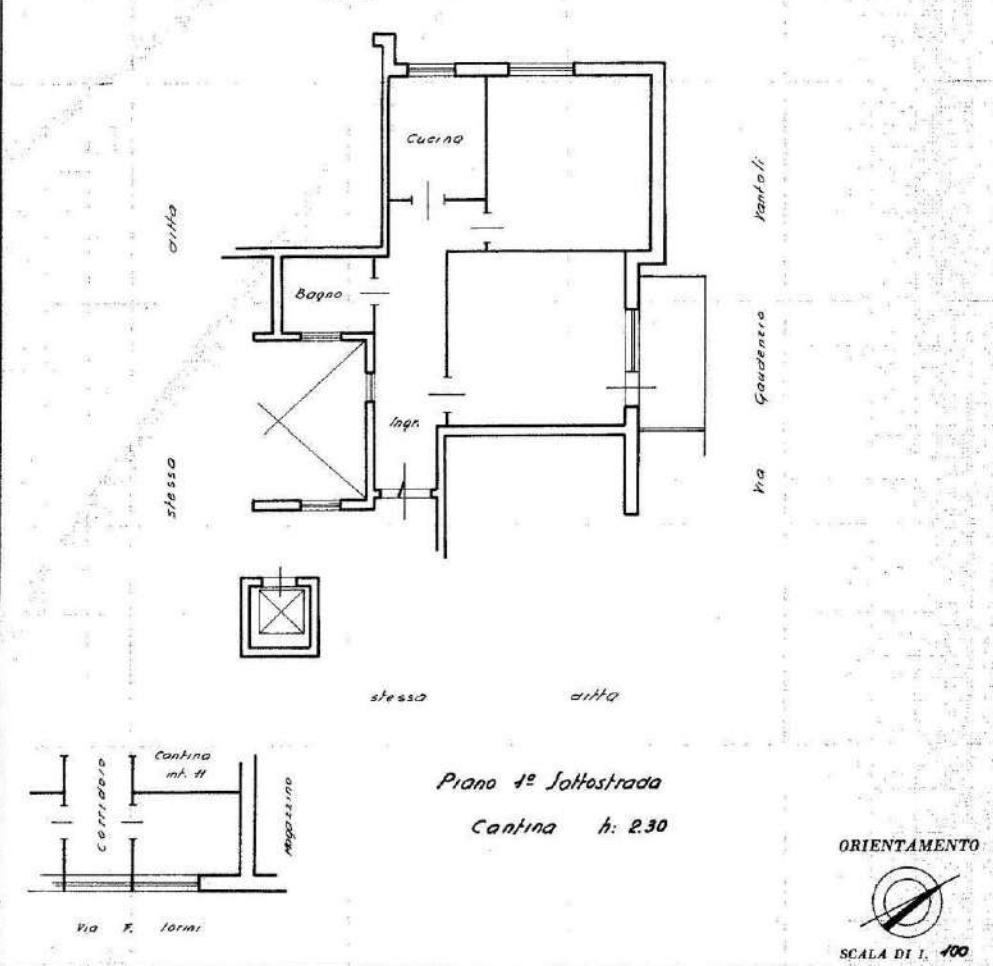
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Iorini 19
Ditta Soc. con sede in 10

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N° 1359536

Piano 3^o int. 12 h: 3.00

sc. B



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|--|
| DATA | |
| PROT. N° | |

Compilata dal Ing. Verducci
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Ettore

Iscritto all'Albo dei Ingg.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8-5-1967

Firma: Ettore Verducci

Planimetria

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 798 - Particella 258 - Subalterno 15 >
VIA FEDERICO IORINI n. 23 Interno 12 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 13/09/2022 - n. T198550 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: cortina;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;

Infissi interni: in legno, vetro singolo e avvolgibile in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 20/09/2021
Reg. gen. 118974 - Reg. part. 82675
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962; Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega sono le seguenti:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- posizione diversa della finestra nella camera n.2
- ingresso di dimensioni minori.

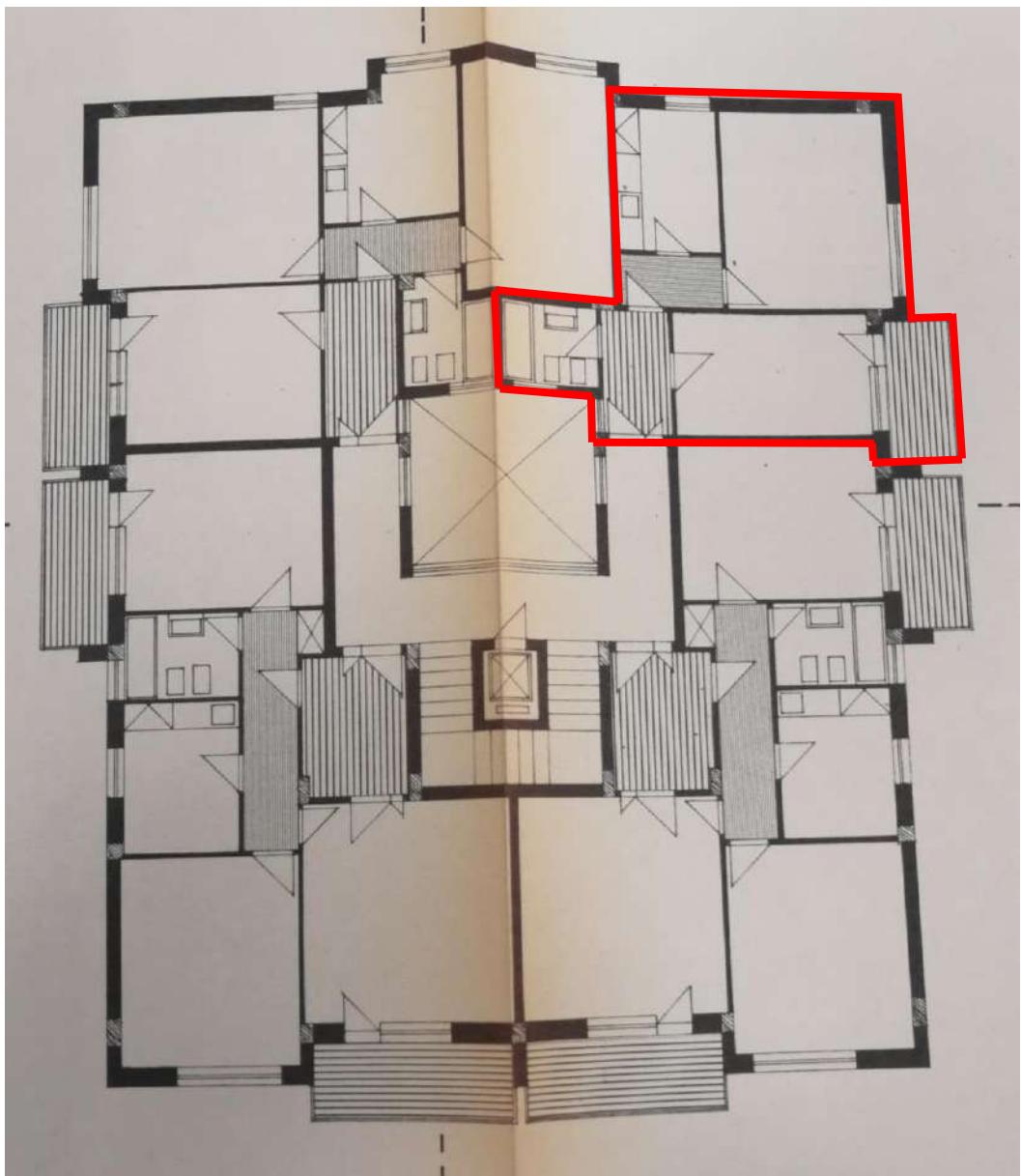
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità sopra elencate.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 – in evidenza l'interno 12 - 3°P - scala B



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

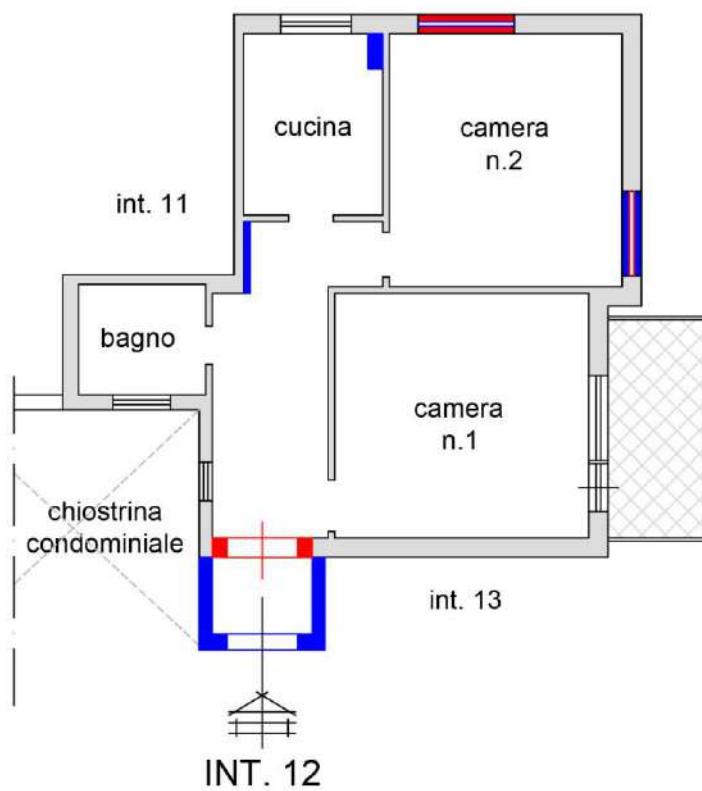
Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 3/S1

INTERNO 12

LOTTO 36

rampa condominiale



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



LOTTO 37



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino (catastralmente negozio), di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata.

L'immobile de quo, un magazzino (catastralmente negozio) si trova al piano S1 della scala A (sinistra) ed è composto di un unico ambiente di forma rettangolare dotato di 3 infissi apribili in materiale metallico, situati nella parte alta della parete di destra.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento.

Al magazzino (catastralmente negozio) si accede tramite una porta in legno malridotta e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro della serratura**.



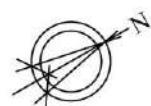
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano S1

MAGAZZINO

LOTTO 37



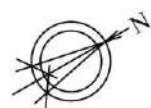
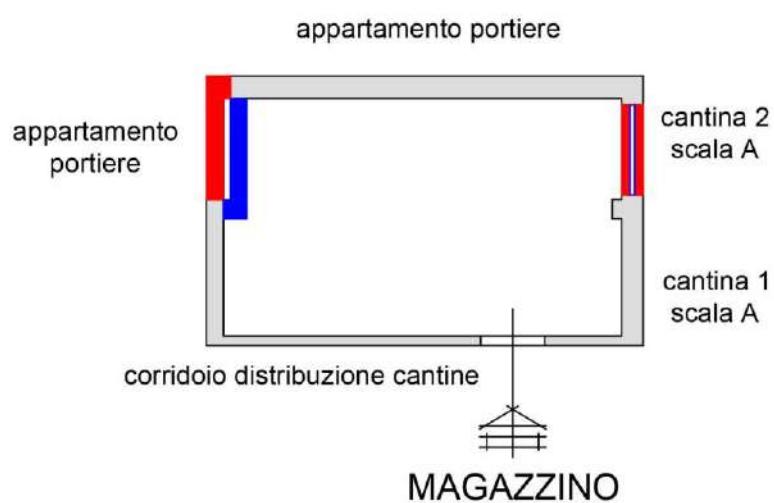
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano S1

MAGAZZINO

LOTTO 37



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il magazzino (catastralmente negozio) posto al piano S1 della scala A, confina con l'appartamento del portiere su due lati, le cantine nn.1 e 2 della scala A, corridoio di distribuzione, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino (catastralmente negozio) | 22,30 mq | 25,00 mq | 1 | 25,00 mq | 3,78 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 25,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 25,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 14/04/1959 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Rendita € 1,53 Piano T |
| Dal 14/04/1959 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Rendita € 1,53 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Superficie catastale 98 mq Rendita € 1.672,44 Piano T |
| Dal 03/11/2017 al 08/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 2, Zc. 4 |

| | | |
|--|--|---|
| | | Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Rendita € 1.672,44 Piano S1 |
|--|--|---|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che l'immobile è un magazzino (C2) non un negozio (C1).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 798 | 257 | 2 | 4 | C1 | 4 | 53 mq | | 1672,44 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici a meno di una finestra non graficizzata.

Si segnala che il magazzino de quo (C2) è stato erroneamente censito catastalmente come negozio (C1); l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia alla redazione di un DO.C.FA. per **rettifica della categoria catastale nonché correzione della consistenza.**

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 01/03/2023 - n. T152007 - Richiedente:

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio)

Li
2

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

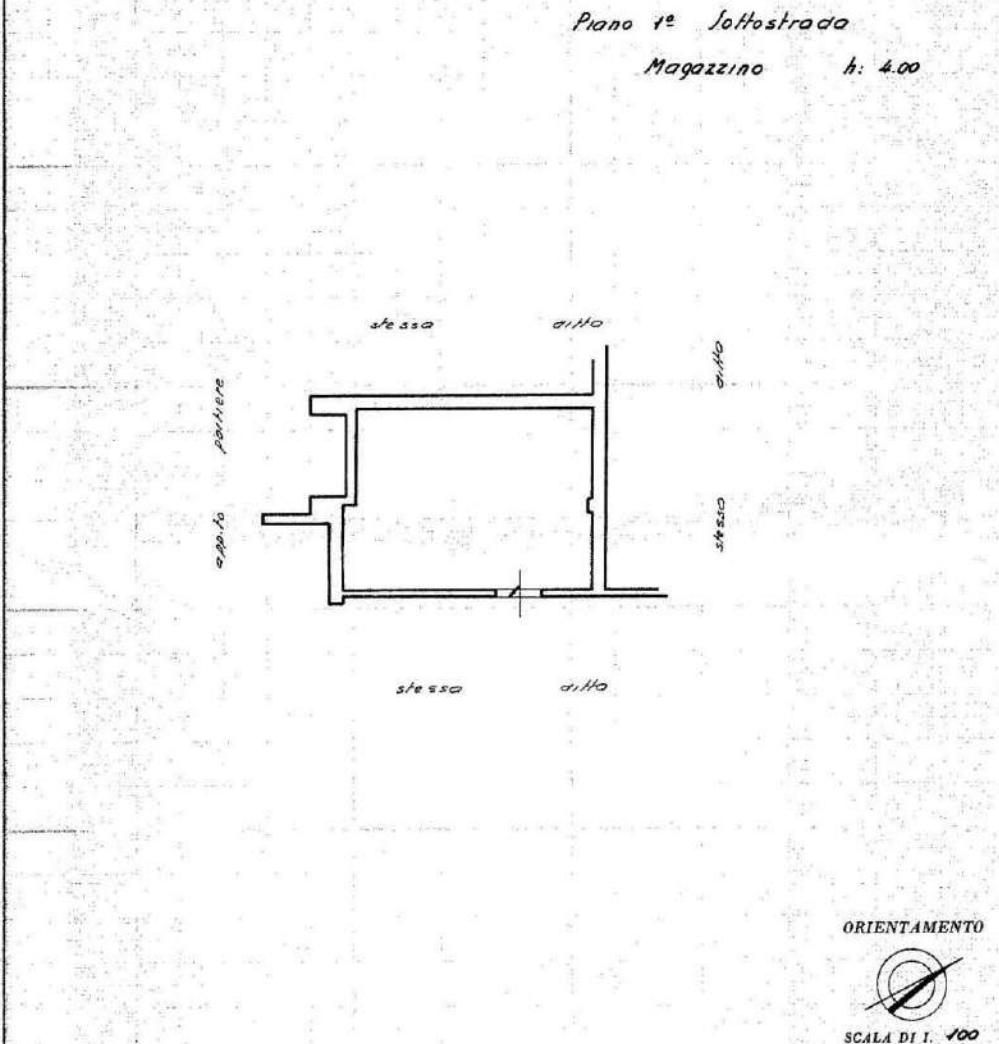
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Iorini, 19
Ditta JOC, con sede in
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359504

Piano re Sottostando

Magazzino h: 4.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Verducci
(Nome, nome e cognome del redattore)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ingg.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8-5-1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in atti NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 01/03/2023 - n. T152007 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 3,78 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: intonaco civile;

Pareti interne: intonaco;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Infissi interni: in materiale metallico;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro della serratura.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | **** Omissis **** | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | **** Omissis **** | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | **** Omissis **** | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega sono le seguenti:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati;
- presenza di una finestra;
- forma leggermente differente.

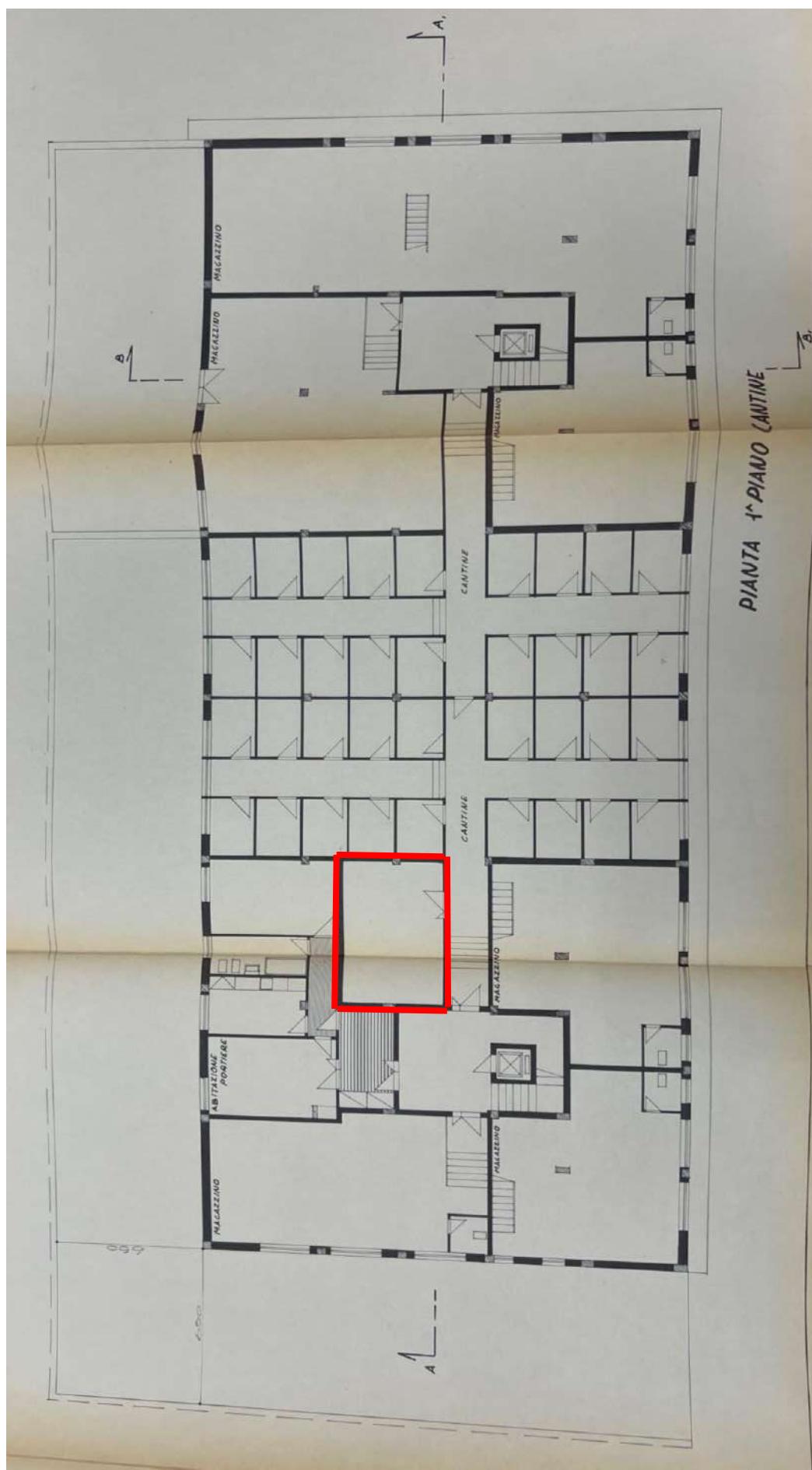
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 37 - P S1 - lato scala A**



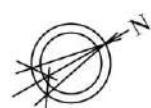
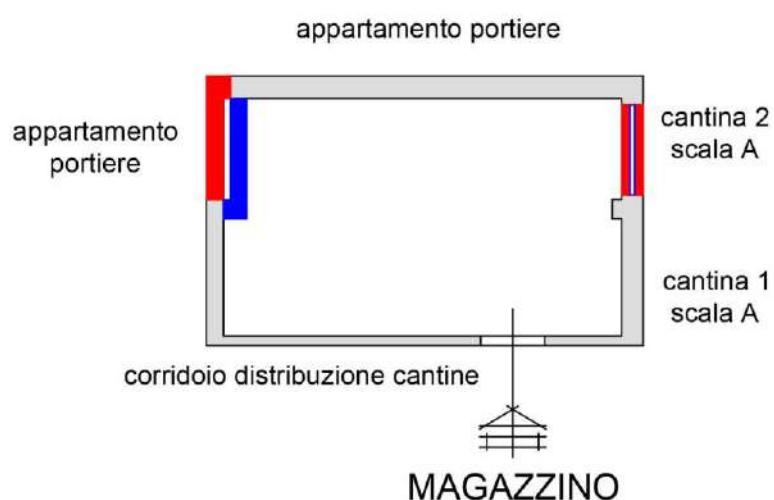
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano S1

MAGAZZINO

LOTTO 37



LOTTO 38



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1

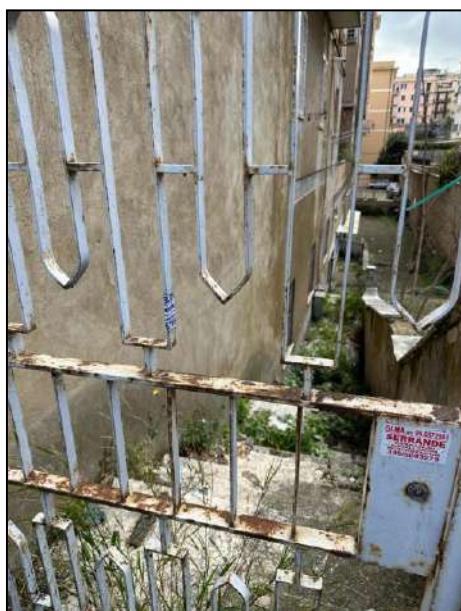
DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo fa parte dell'edificio di destra il cui accesso è garantito da un cancello pedonale in materiale metallico al civico 30 di Via Gaudenzio Fantoli che immette in una rampa che scende e conduce al piano S1.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.



L'accesso al magazzino è garantito da una porta a doppio battente in materiale metallico posta alla fine della rampa pedonale che diparte da Via Gaudenzio Fantoli n.30. L'immobile è composto di un ambiente di forma irregolare dotato di un accesso a doppio battente, 3 infissi apribili in materiale metallico (che affacciano sull'area esterna della rampa) e di un bagno; internamente il magazzino è collegato al sottonegozio (foglio 798 p.lla 258 sub.3) lotto n.43 oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento.

Al magazzino si accede tramite una porta in legno fortemente deteriorata, l'ambiente si presenta in condizioni di manutenzione ed uso appena sufficienti. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate.

L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza attraverso la chiusura della serranda di Via Gaudenzio Fantoli n.32-34 che costituisce anche l'accesso al lotto 43 collegato al lotto de quo.**



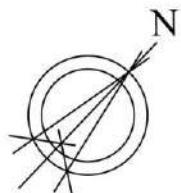
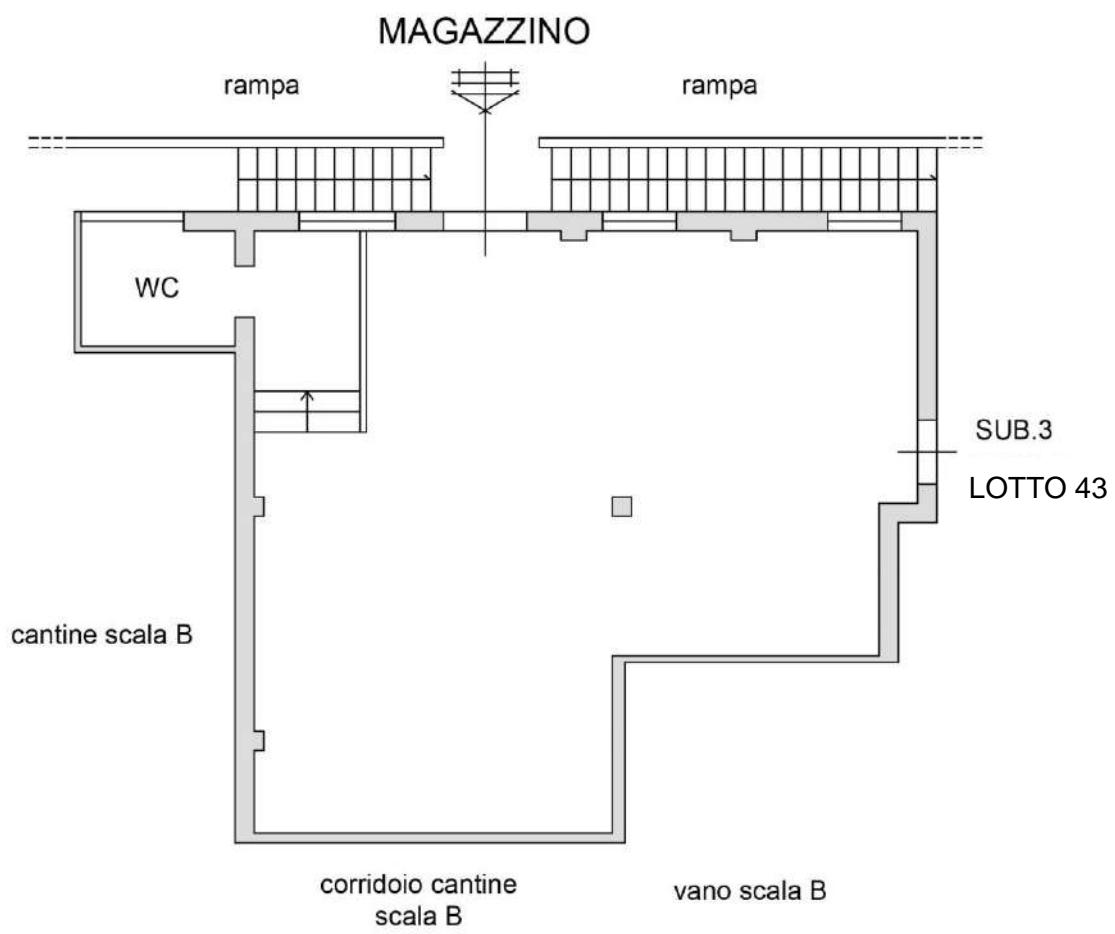
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Gaudenzio Fantoli, 30 - Piano S1

foglio 798 p.la 258 sub.21

MAGAZZINO

LOTTO 38



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Gaudenzio Fantoli, 30 - Piano S1

foglio 798 p.la 258 sub.21

MAGAZZINO

LOTTO 38

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI
- CANTINA TRASFORMATA IN BAGNO



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il magazzino posto al piano S1, confina con il sottonegozio del lotto 43 della presente procedura peritale, con le cantine nn.6-7-8-16bis della scala B, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 87,00 mq | 95,00 mq | 1 | 95,00 mq | 4,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 95,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 95,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 94 mq Rendita € 0,56 Piano S1 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 94 mq Rendita € 0,56 Piano S1 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 94 mq Rendita € 305,85 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 94 mq |

| | | | | |
|------------------------------|--|-------------------|--|--|
| | | | | Superficie catastale 98 mq Rendita € 305,85 Piano S1 |
| Dal 03/11/2017 al 08/03/2023 | | **** Omissis **** | | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 21, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 94 mq Superficie catastale 98 mq Rendita € 305,85 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 798 | 258 | 21 | 4 | C2 | 2 | 94 mq | 98 mq | 305,85 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, dal quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici, in quanto:

- l'immobile risulta accorpato con il sottonegozio del limitrofo lotto n.43 attraverso un'apertura nel muro divisorio;
- nella planimetria catastale sono graficizzate delle scale e un accesso verso il corpo scala B, allo stato dei luoghi assenti.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

MODULARIO
F. - Cet. S. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edili)

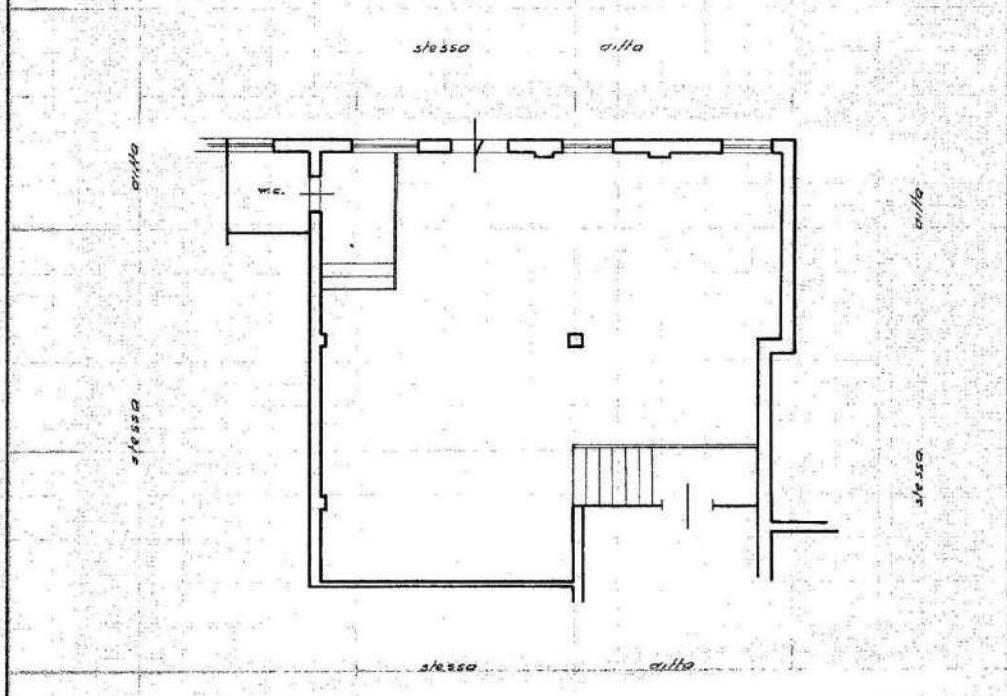
Lir
20

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

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1959, N. 65)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Gaudenzio Vantoli
Ditta Joc con sede in [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359545
Piano 1^o Sottostretto
Magazzino h: 400



orientato
verso il Sud

SCALA DI 1:100

ORIENTAMENTO

Compilata dal Ing. Verducci
(Titolo, nome e cognome del redatto)
Ettore

Iscritto all'Albo de Ing.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA: 8.5.1967
Firma: Ettore Verducci

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Verducci
(Titolo, nome e cognome del redatto)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ing.

della Provincia di Roma N° 6361

DATA: 8.5.1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in attivo

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 01/03/2023 - n. T152002 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Plano 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 798 - Particella 258 - Subaltimo 21 >

VIA FEDERICO JORNI n. SNC Piano SI

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Gaudenzio Fantoli, 30 - Piano S1

foglio 798 p.la 258 sub.21

MAGAZZINO

LOTTO 38

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 4,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: intonaco civile;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione: battuto di cemento;

Infissi interni: in materiale metallico con vetro singolo, con avvolgibili in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza attraverso il serramento dei tubolari danneggiati della serranda avvolgibile di Via Gaudenzio Fantoli n.32-34 che costituisce anche l'accesso al lotto 43 collegato al lotto de quo al piano S1.**

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962. Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega sono le seguenti:

- l'immobile risulta accorpato al piano S1 al sottonegozio del limitrofo lotto n.43 attraverso un'apertura nel muro divisorio;
- sono presenti due gradini e un pianerottolo che conducono al bagno (identificato come cantina nel progetto);
- apertura vano porta per accedere al bagno
- l'accesso all'immobile è stato trasformato in finestra;
- è stata realizzata un'ulteriore finestra;
- sono graficizzate delle scale che conducono ad un ingresso verso il corpo scala B, allo stato dei luoghi assenti.



Varco aperto tra il lotto 38 e il lotto 43



L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a

carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima. Occorrerà inoltre ripristinare le due unità immobiliari attraverso la tamponatura della porta che unisce i due locali commerciali al piano S1. I costi per il ripristino, che lo scrivente ritiene pari a € 500,00, saranno decurtati dal prezzo totale di stima, e saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Si precisa che la presenza del wc in un locale magazzino è prevista in quanto il fabbricato è stato edificato secondo le regole dei piani regolatori previggenti a quello del 1963: a quell'epoca infatti, non c'erano norme specifiche a riguardo. Tale concetto venne introdotto solo con la legge 765/1967. Dunque in questi locali si dovrebbe considerare legittima la presenza dei bagni, purchè doverosamente rappresentati nel progetto edilizio.

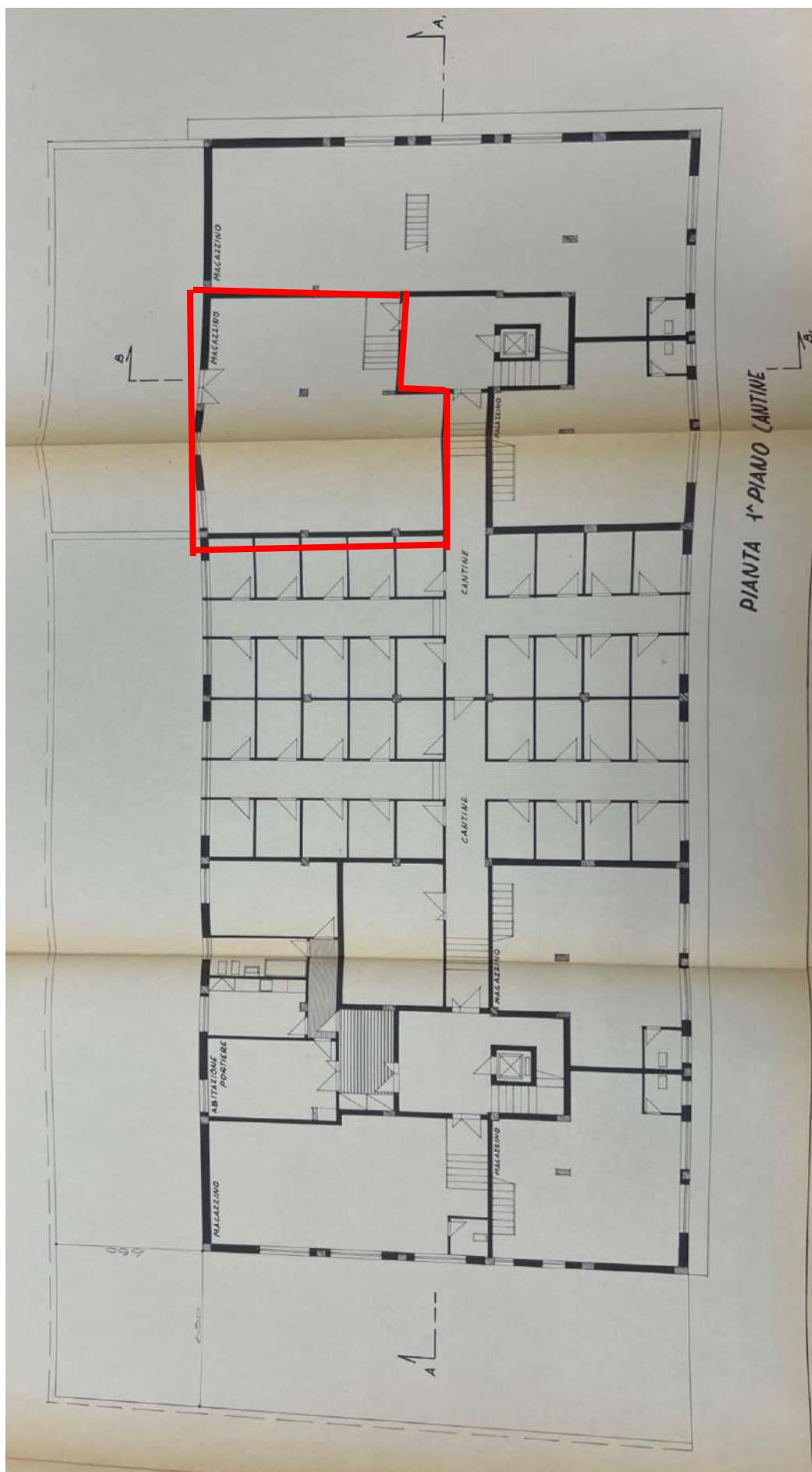
Nel caso dell'immobile de quo il bagno non è presente nel progetto edilizio, dunque va ripristinato lo stato quo ante dei luoghi attraverso lo smontaggio/smaltimento dei sanitari.

I costi per il ripristino allo stato quo ante, che lo scrivente ritiene pari a € 1.000,00, saranno decurtati dal prezzo totale di stima, e saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 38 - P S1 - lato scala B**



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Gaudenzio Fantoli, 30 - Piano S1

foglio 798 p.la 258 sub.21

MAGAZZINO

LOTTO 38

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI
- CANTINA TRASFORMATA IN BAGNO



LOTTO 39



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli n.36/38/40, piano T/S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli nn.36/38/40, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriaione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.



Il negozio è situato all'angolo tra Via Federico Jorini e Via Gaudenzio Fantoli ha accesso dal civico 28 di Via Federico Jorini ed è composto di un ambiente di forma irregolare dotato 4 vetrine e una scala che conduce al piano inferiore.

Il piano inferiore, della stessa forma del superiore, è composto di 4 vani, 2 bagni e un disimpegno.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Il negozio e il sottonegozio si presentano in pessime condizioni di manutenzione ed uso; il pavimento in grès così come le pareti sono fortemente deteriorati dal tempo e dall'incuria.

La scala e il primo ambiente che si incontra dopo aver sceso le scale sono rivestiti in doggettato di legno.

L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza **attraverso la detenzione delle chiavi del lucchetto che chiude la catena posta sulle maniglie dell'immobile**.





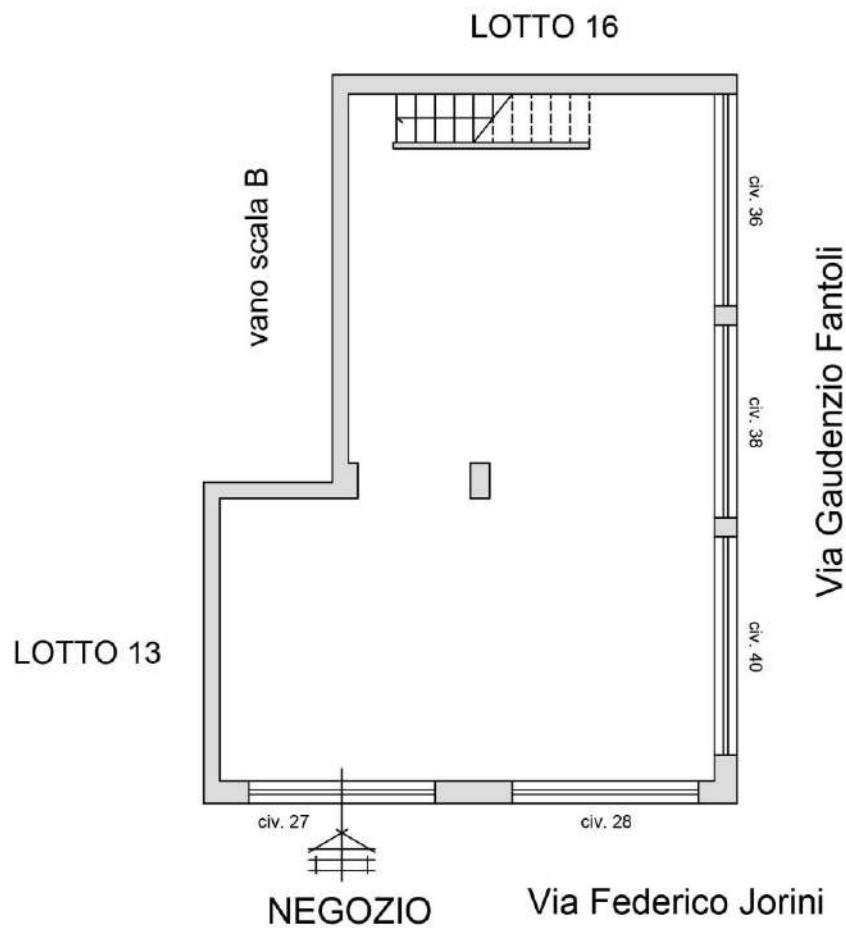
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano Terra

foglio 798 p.lla 258 sub.2

NEGOZIO

LOTTO 39



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

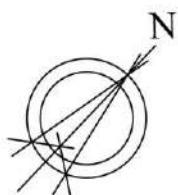
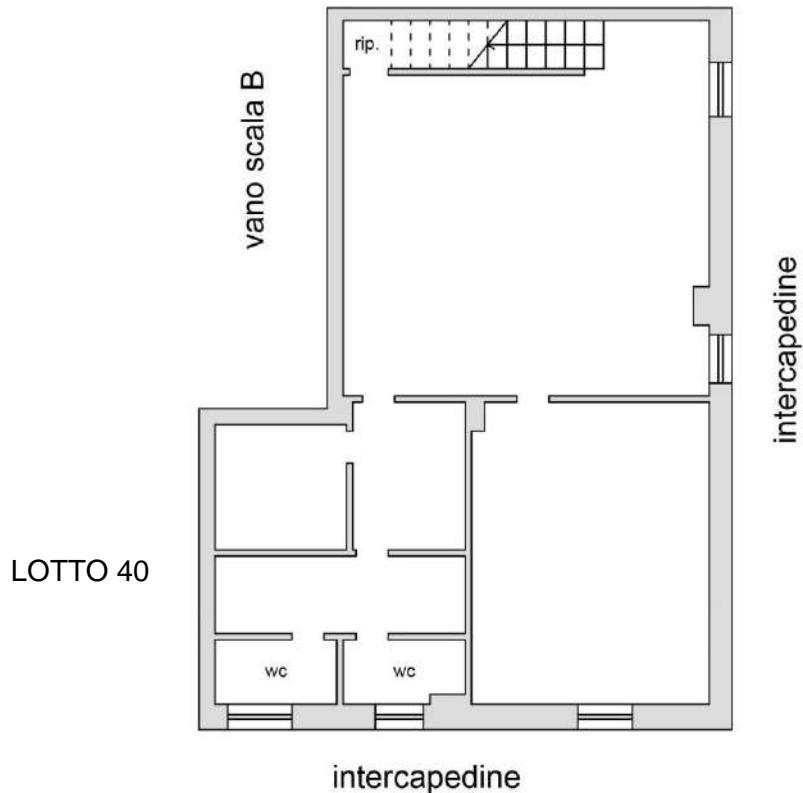
Via Federico Jorini, 27-28 - Piano S1

foglio 798 p.lla 258 sub.2

SOTTONEGOZIO

LOTTO 39

LOTTO 43



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano Terra

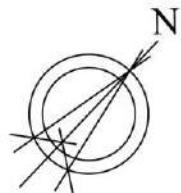
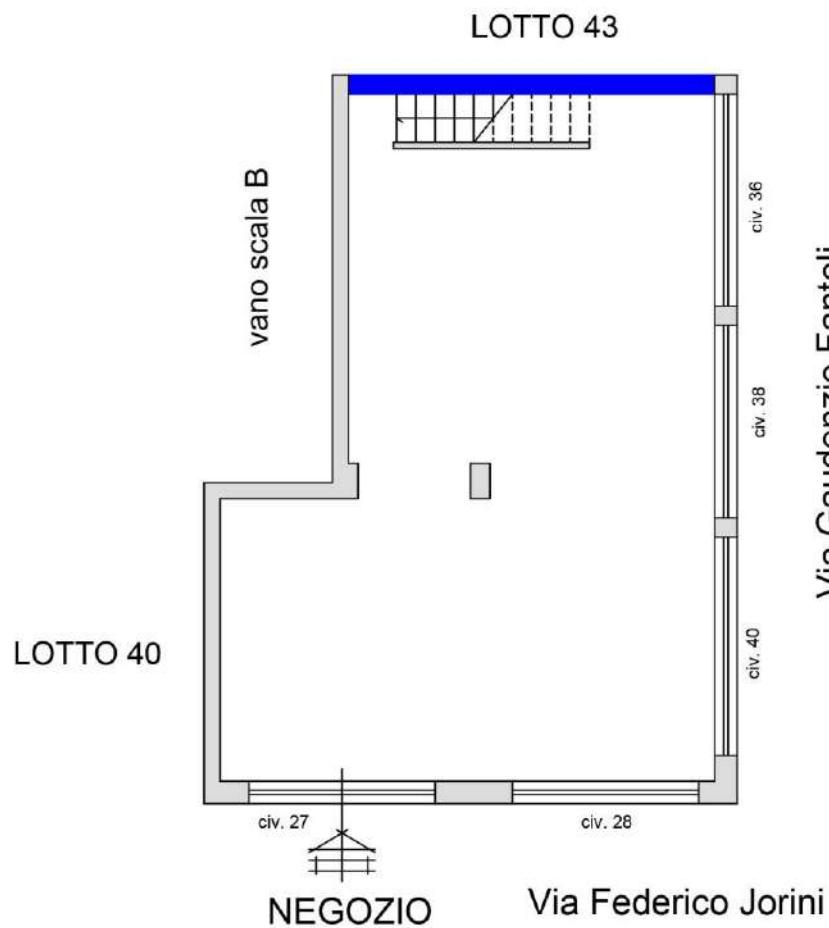
foglio 798 p.lla 258 sub.2

NEGOZIO

LOTTO 39

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano S1

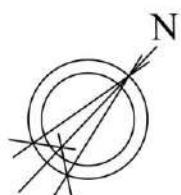
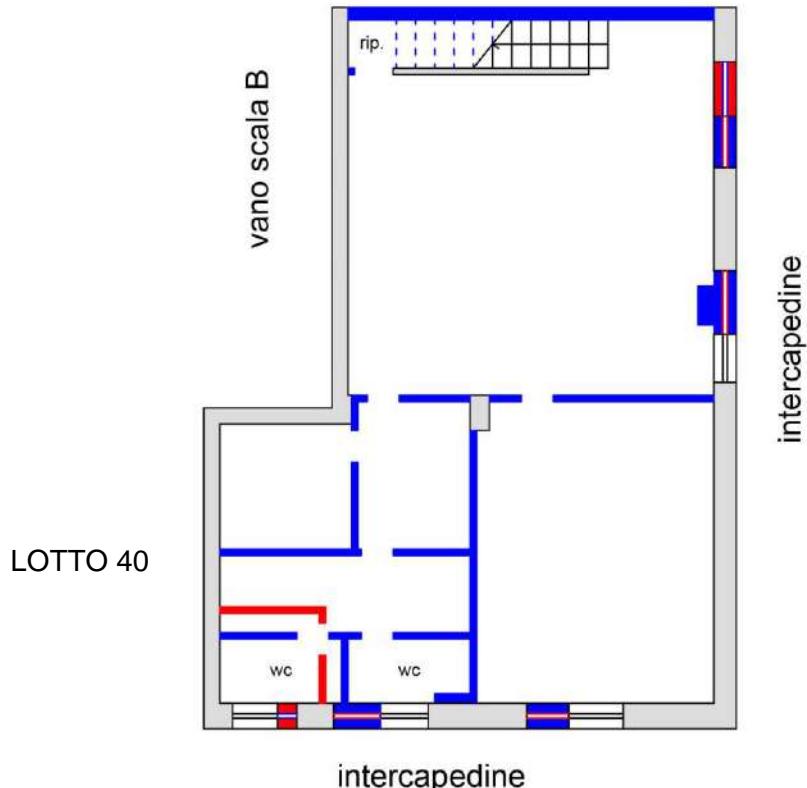
foglio 798 p.la 258 sub.2

SOTTONEGOZIO

LOTTO 39

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

LOTTO 43



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il negozio al piano terra confina con il lotto n.40 (f.978 p.la 258 sub.1), il lotto n.43 (f.978 p.la 258 sub.3) della presente procedura esecutiva, il vano scala (scala B), distacchi su Via Federico Jorini e Via Gaudenzio Fantoli, salvo altri più precisi confini.

Il sottonegozio al piano S1 confina con i sottonegozi dei lotti n.40 (f.978 p.la 258 sub.1) e n.43 (f.978 p.la 258 sub.3) della presente procedura peritale, il vano scala (scala B), distacchi su intercapedine su due lati, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozi | 69,50 mq | 79,00 mq | 1 | 79,00 mq | 4,00 m | PT |
| Sottonegozio | 64,00 mq | 79,00 mq | 0,50 | 39,50 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 118,50 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 118,50 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 72 mq Rendita € 1,74 Piano T |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 72 mq Rendita € 1,74 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Cl.3, Cons. 72 mq Rendita € 1.952,21 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 72 mq Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.952,21 Piano T |
| Dal 03/11/2017 al 08/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 72 mq Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.952,21 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nella visura storica catastale l'immobile viene indicato al piano terra, necessita dunque di variazione toponomastica che potrà essere regolarizzata autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile attraverso il servizio gratuito Contact Center reso disponibile dall'Agenzia del Territorio.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 258 | 2 | 4 | C1 | 3 | 72 mq | 115 mq | 1952,21 € | T | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, dal quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto il piano S1 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione eseguiti senza titolo che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre è stata chiusa una finestra che affacciava sull'intercapedine.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

MODULARIO
E - Cod. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1959, N. 62)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Jorini 25-27
Ditta Soc. con sede 10
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359543
Piano Terra Negozio h: 3.95

Piano 1^o Sottostada Sotto negozio h: 2.30

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata da: Ing. Verducci
(Titolo, cognome e cognome del tecnico)

Ettore

Iscritto all'Albo de: Ing.
della Provincia di: Roma N° 6361

DATA: 8-5-1967

Firma: Atto Verducci

Ultima planimetria in attivo: NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 01/03/2023 - n. T159214 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano S1

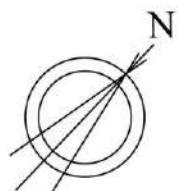
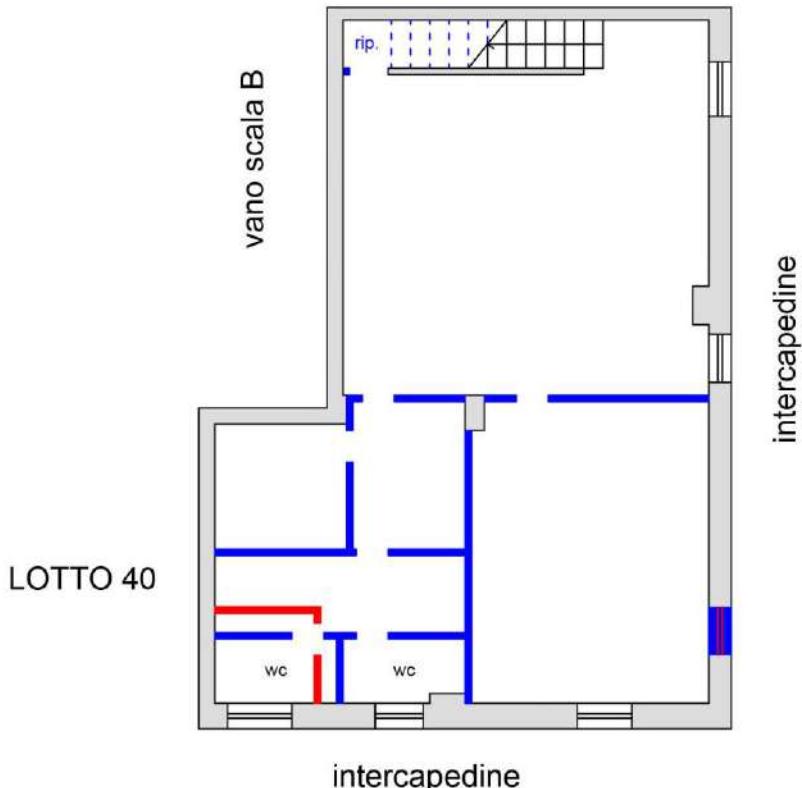
foglio 798 p.la 258 sub.2

SOTTONEGOZIO

LOTTO 39

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

LOTTO 43



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza PT: 4,00 mt;

Altezza S1: 2,30 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: intonaco civile;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione: grès;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la detenzione delle chiavi del lucchetto che chiude la catena posta sulle maniglie dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962; Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è

stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria del progetto edilizio allegata all'ultimo titolo assentito (si allega copia) nella quale il negozio risultava unica unità immobiliare sia al piano terra che al piano S1 con il limitrofo locale commerciale (lotto n.43 oggetto della presente procedura esecutiva).

Piano S1

Sono stati realizzati lavori di ristrutturazione eseguiti senza titolo che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni al:

- demolizione e ricostruzione del bagno esistente;
- realizzazione di un secondo bagno;
- alcune finestre hanno dimensioni diverse;
- realizzazione tramezzi a creare nuovi vani;
- realizzazione ripostiglio sotto le scale.

Realizzazione del muro divisorio tra il lotto de quo (39) e il lotto 43 sia al **piano Terra** che al **piano S1**.

Il tutto graficizzato nella planimetria difformità che si allega.

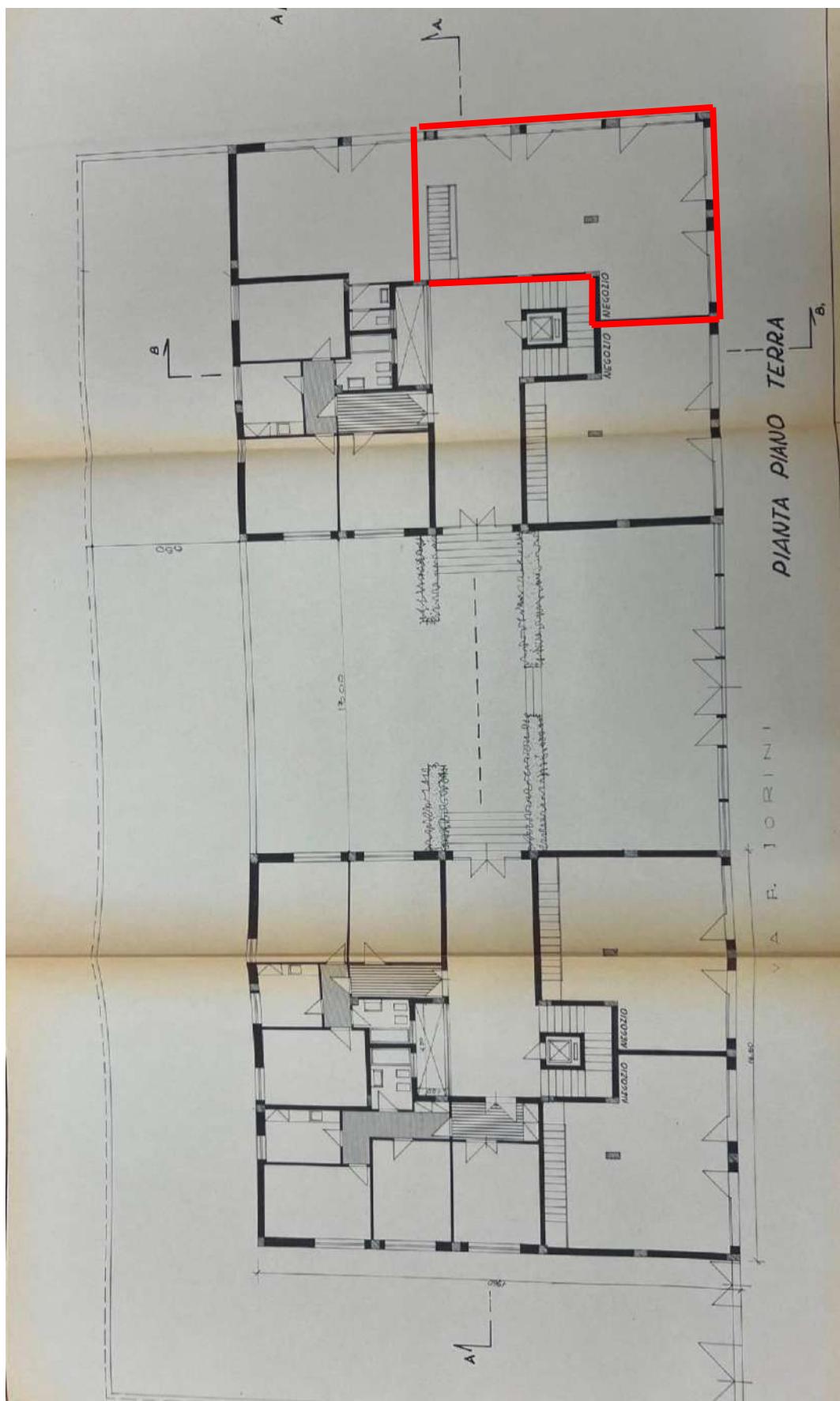
L'eventuale acquirente dovrà provvedere tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

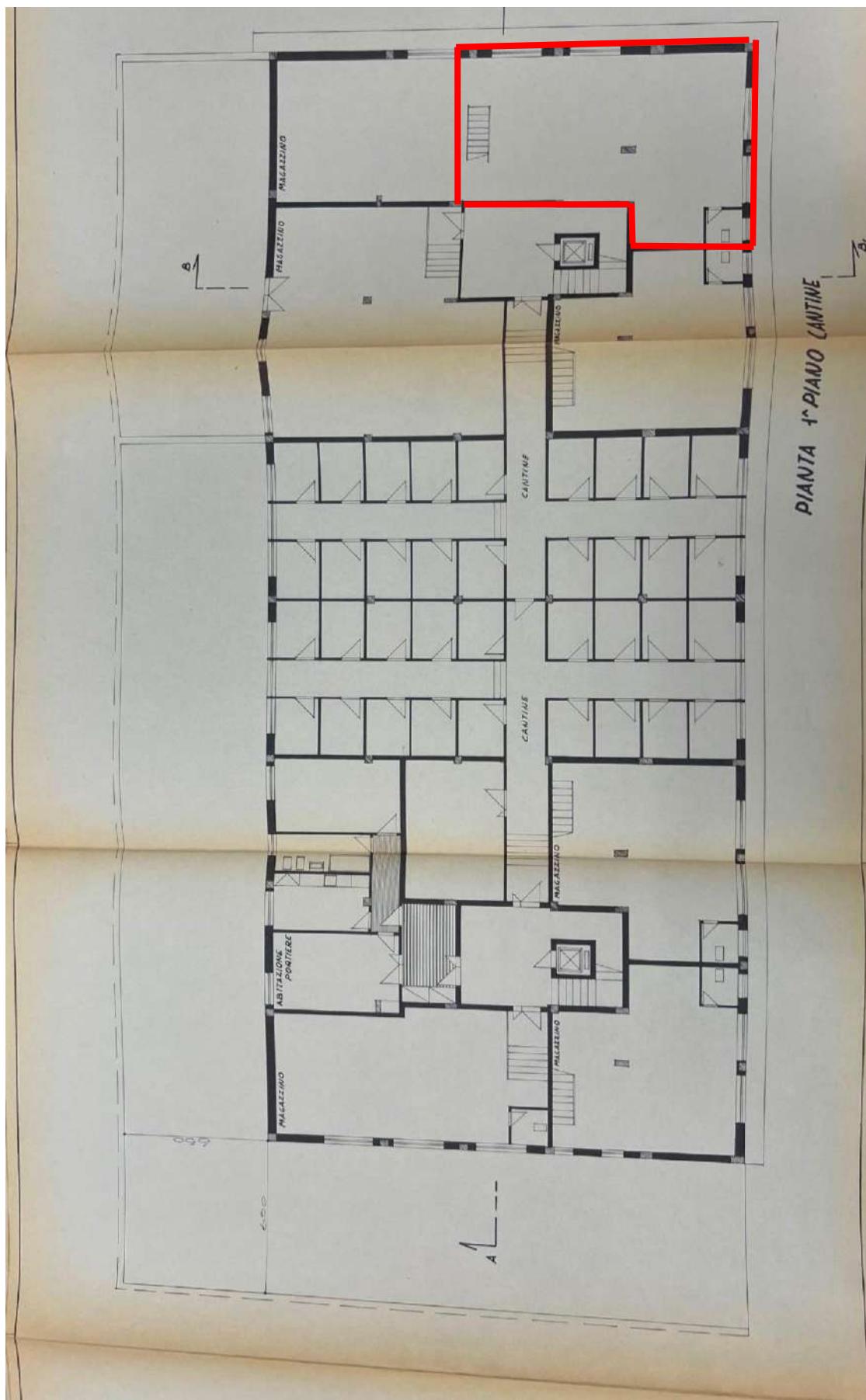
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 39 - P. TERRA - lato scala B**



**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 39 - P.S1 - lato scala B**

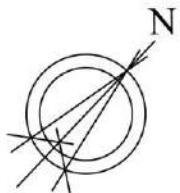
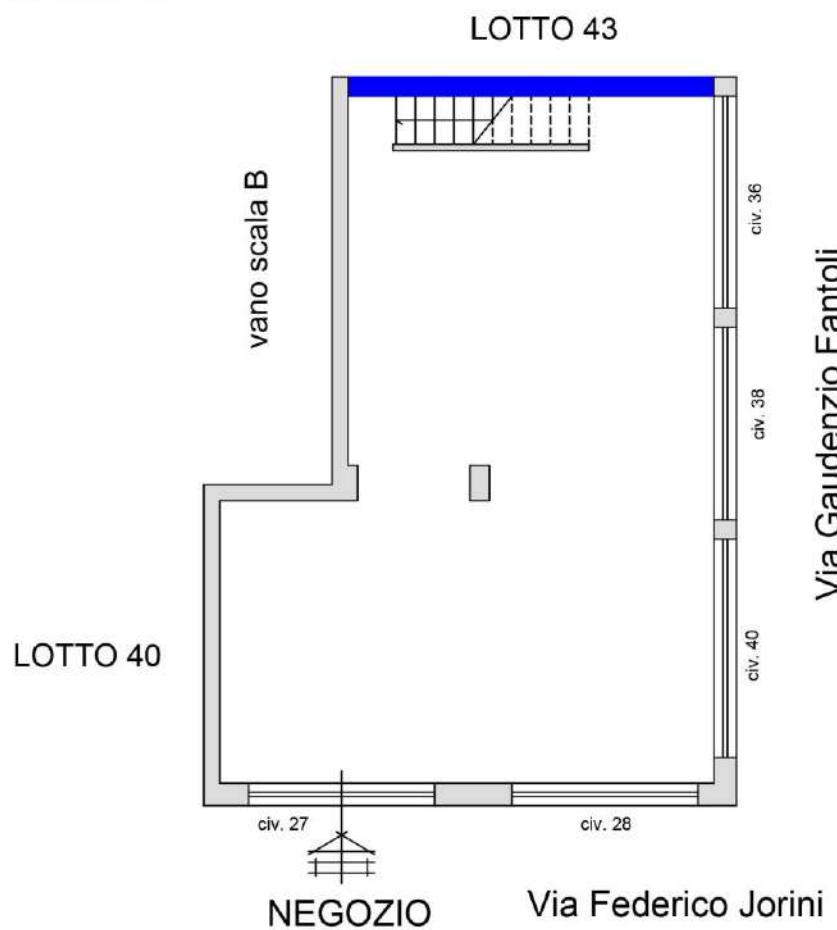


PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano Terra
foglio 798 p.lla 258 sub.2

NEGOZIO
LOTTO 39

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano S1

foglio 798 p.la 258 sub.2

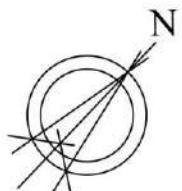
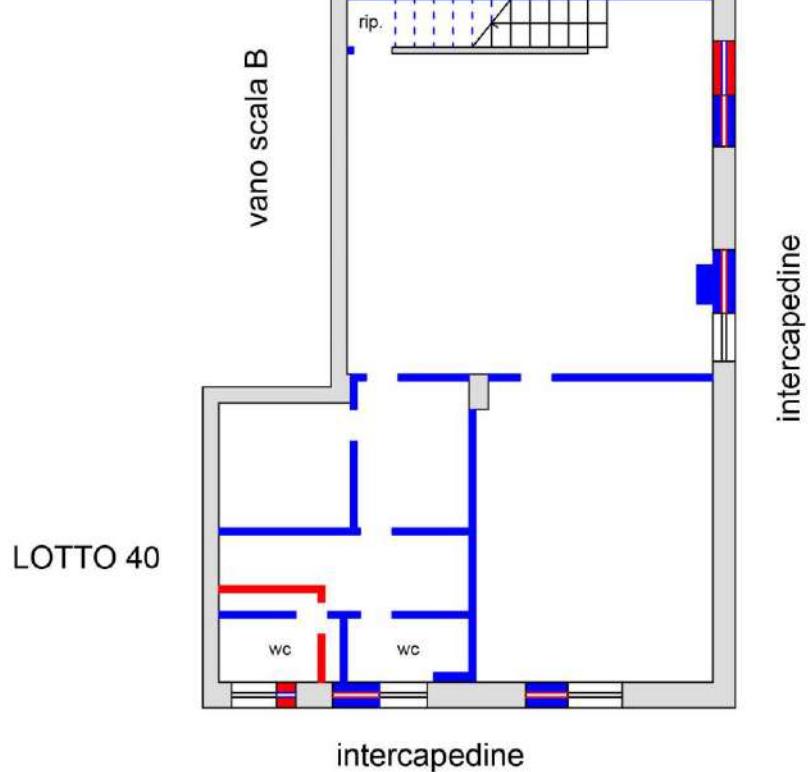
SOTTONEGOZIO

LOTTO 39

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI

LOTTO 43



LOTTO 40



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.25/26, piano T/S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.25/26, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis, il Sig. **** Omissis **** quale legale rappresentante della **** Omissis **** che detiene l'immobile in forza di contratto di locazione.



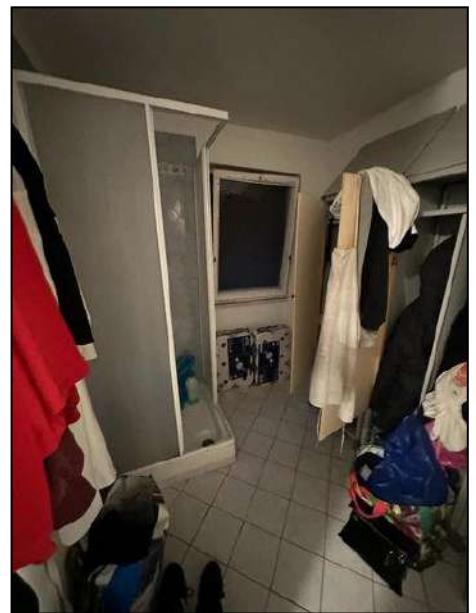
Il negozio è situato in Via Federico Jorini ed ha accesso dal civico 25; è composto di due ambienti distinti: uno pubblico ed uno privato per la preparazione dei cibi. È dotato di una 1 vetrina al civico 26 e una scala che conduce al piano inferiore.

Il piano inferiore, è composto di 4 vani, 1 bagno e un disimpegno.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente all'ultimo titolo assentito reperito pressi i competenti uffici come meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Il negozio e il sottonegozio si presentano in discrete condizioni di manutenzione ed uso; il pavimento è in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate.





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 25-26 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.la 258 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 40

NEGOZIO

PT

androne scala B

ingresso
condominiale



LOTTO 39

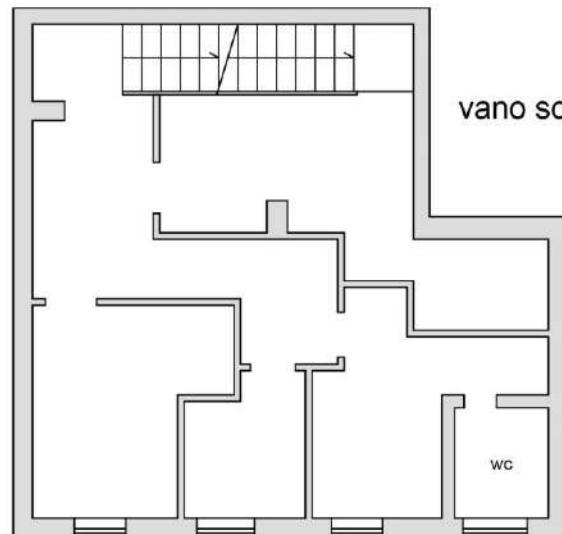
NEGOZIO

Via Federico Jorini

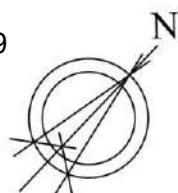
corridoio cantine scala B

SOTTONEGOZIO
S1

cantine scala B



LOTTO 39



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 25-26 - Piano Terra-S1

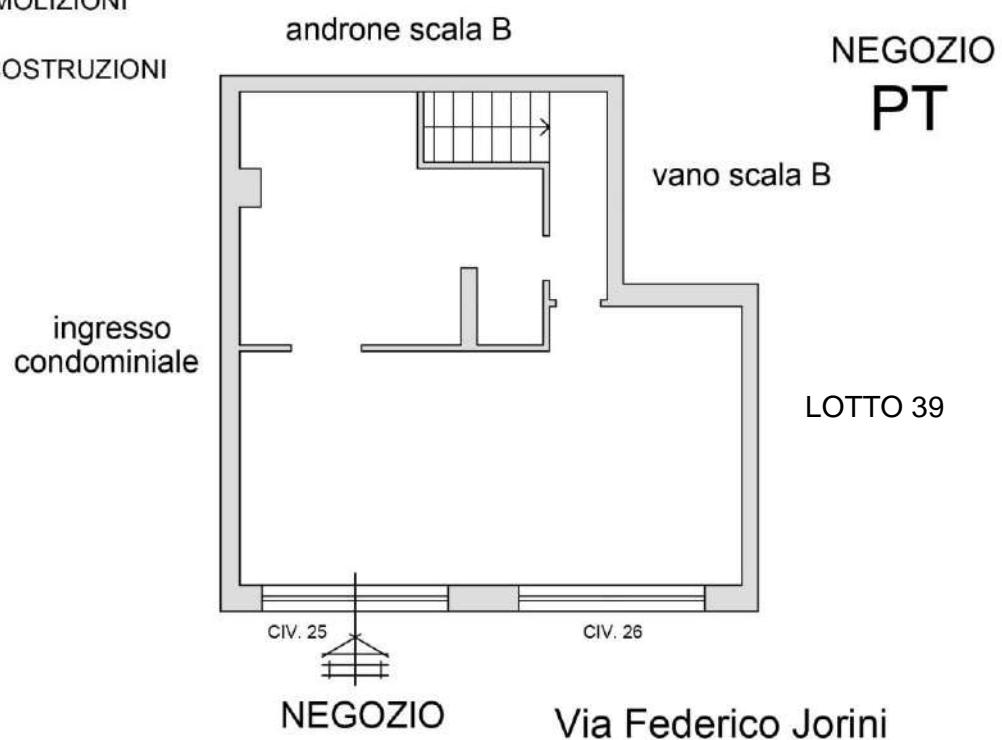
foglio 798 p.lla 258 sub.1

NEGOZIO

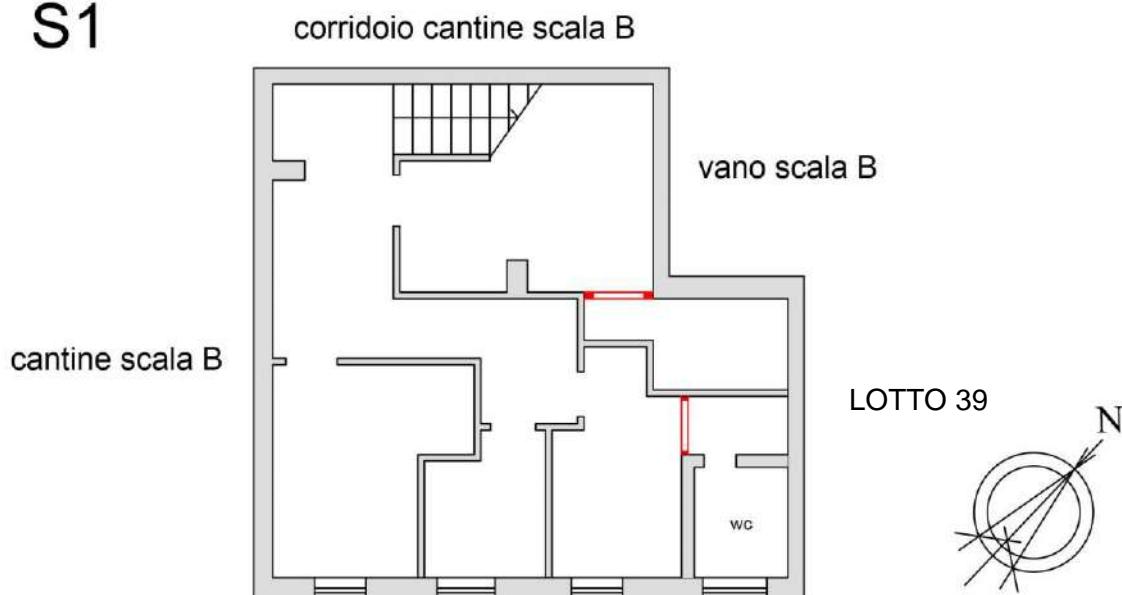
LOTTO 40

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI



SOTTONEGOZIO
S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il negozio al piano terra confina con il lotto n.39 (f.978 p.la 258 sub.2) della presente procedura peritale, il vano scala (scala B), area condominiale esterna, distacchi su Via Federico Jorini, salvo altri più precisi confini.

Il sottonegozio al piano S1 confina con i sottonegozio del lotto 39 (f.978 p.la 258 sub.2) della presente procedura peritale, cantine della scala B, corridoio di distribuzione delle cantine della scala B, il vano scala (scala B), distacchi su intercapedine, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-----------------|-------|
| Negozio | 51,80 mq | 61,00 mq | 1 | 61,00 mq | 4,00 m | PT |
| Sottonegozio | 48,00 mq | 61,00 mq | 0,50 | 30,50 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | | 91,50 mq | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | | 91,50 mq | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Rendita € 1,53 Piano T |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Rendita € 1,53 Piano T |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 1.672,44 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.672,44 Piano T |
| Dal 03/11/2017 al 08/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.672,44 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nella visura storica catastale l'immobile viene indicato al piano terra, necessita dunque di variazione toponomastica che potrà essere regolarizzata autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile attraverso il servizio gratuito Contact Center reso disponibile dall'Agenzia del Territorio.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 258 | 1 | 4 | C1 | 4 | 53 mq | 90 mq | 1672,44 € | T | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, dal quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto sia al piano terra che al **piano S1** sono stati eseguiti di lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni; inoltre la posizione della porta del bagno è differente, si segnala la presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati. Vedi planimetria difformità catastali.

Mentre nel capitolo "regolarità edilizia" si evidenziano le difformità con l'ultimo titolo assentito (DIA).

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

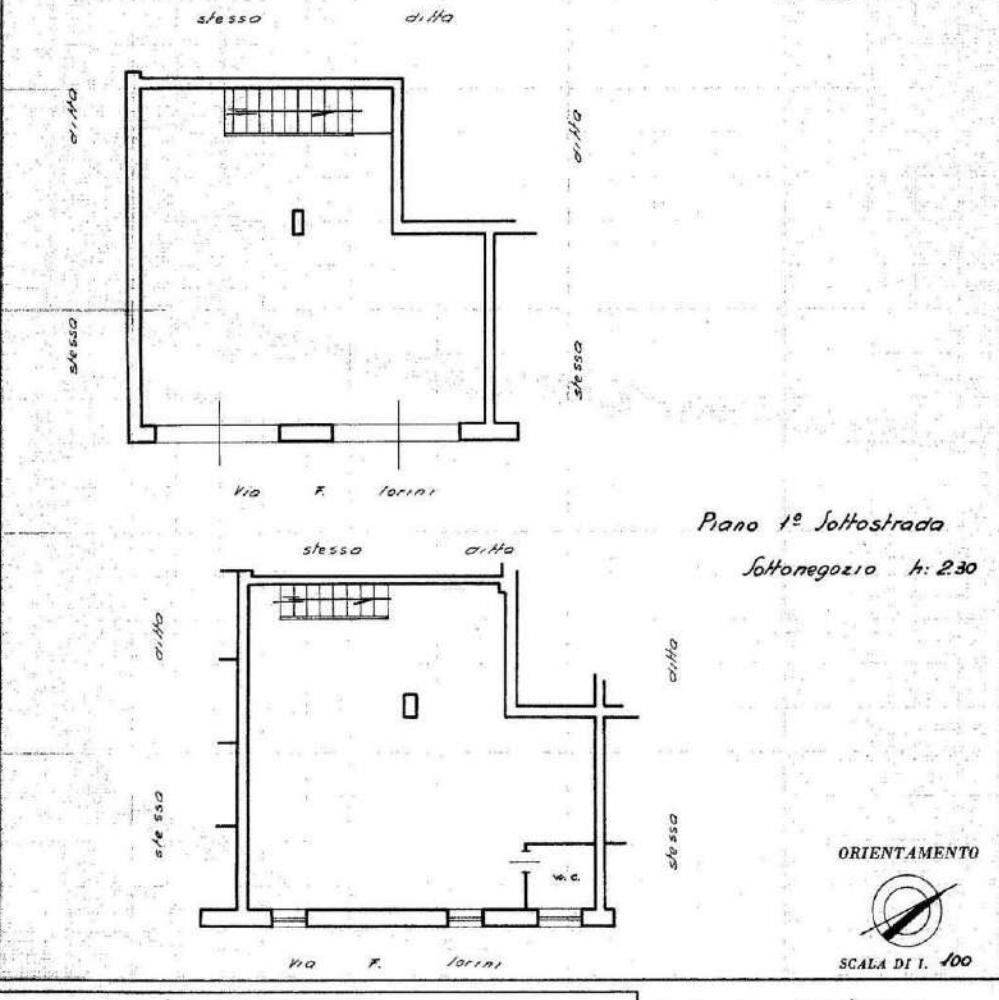
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 655)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Torini 21-23
Ditta Soc. con sede in Roma
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359542

Piano Terra Negozio

h: 3,95



SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Verducci

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ing.

della Provincia di Roma N° 6361

DATA: 8-5-1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in attivo

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Federico Jorini, 25-26 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.lia 258 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 40

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI

androne scala B

ingresso
condominiale

NEGOZIO

PT

vano scala B

LOTTO 39

CIV. 25 CIV. 26

NEGOZIO

Via Federico Jorini

SOTTONEGOZIO

S1

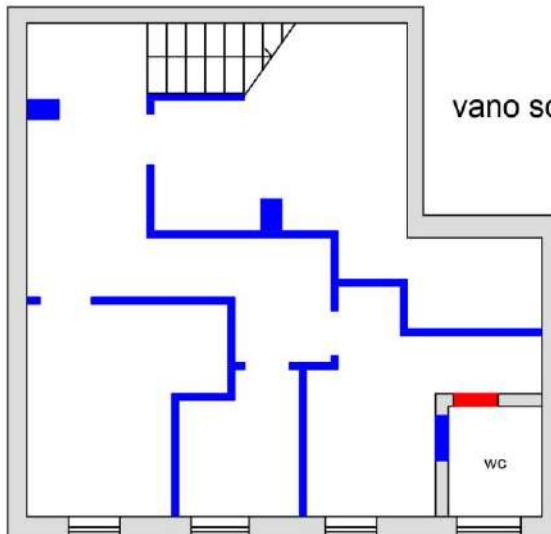
corridoio cantine scala B

cantine scala B

vano scala B

LOTTO 39

N



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza PT: 4,00 mt;
Altezza S1: 2,30 mt;
Str. verticali: struttura mista in c.a.;
Solai: misti in latero-cemento;
Pareti esterne: intonaco civile;
Pareti interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione: grès;
Impianto elettrico: da revisionare;
Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 28/02/2035

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE risultava occupato da un esercizio commerciale facente capo alla **** Omissis **** con contratto sottoscritto il 28/02/2023. Tale contratto avrà durata 6 anni + 6 anni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021

Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore procedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022

Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una

disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia “palazzine”, una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l’accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l’incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell’occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
 - a. per gli interventi di categoria DR, l’edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell’edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell’edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l’altezza dell’edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l’indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all’art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a. Abitative;
- b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c. Servizi;
- d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
- e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
- f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito di accesso agli atti presso il municipio XI è stata reperita DIA prot. CP/38491 del 30.07.2009 (si allega copia). Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito (DIA prot. CP/38491 del 30.07.2009, ad eccezione di 2 vani porta non presenti al piano interrato ed evidenziati nella planimetria difformità.

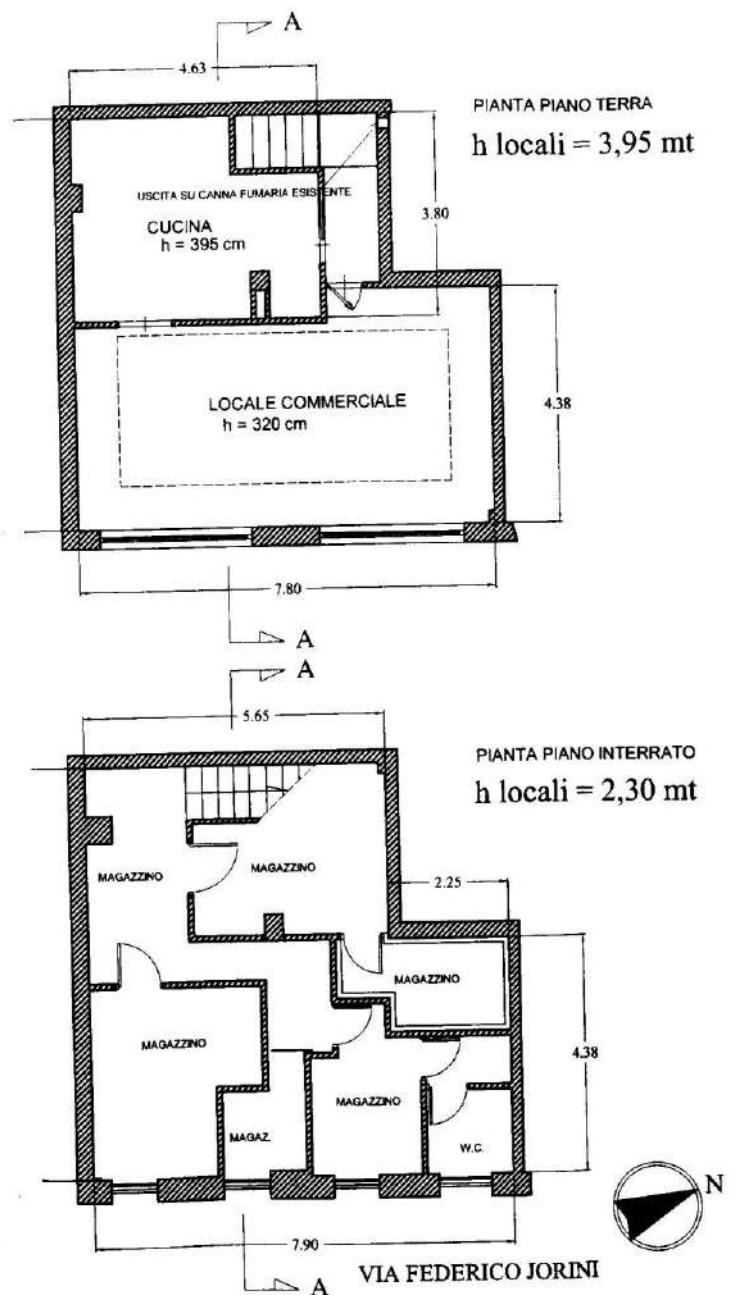
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà alla **regolarizzazione catastale** presentando un nuovo accastamento DO.C.FA. all'N.C.E.U. del Comune di Roma. I costi, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 500,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Nella documentazione presentata al municipio XI relativa alla DIA prot. CP/38491/2009 l'immobile è stato erroneamente censito in catasto come foglio 798 p.la 258 sub 2 invece di sub1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

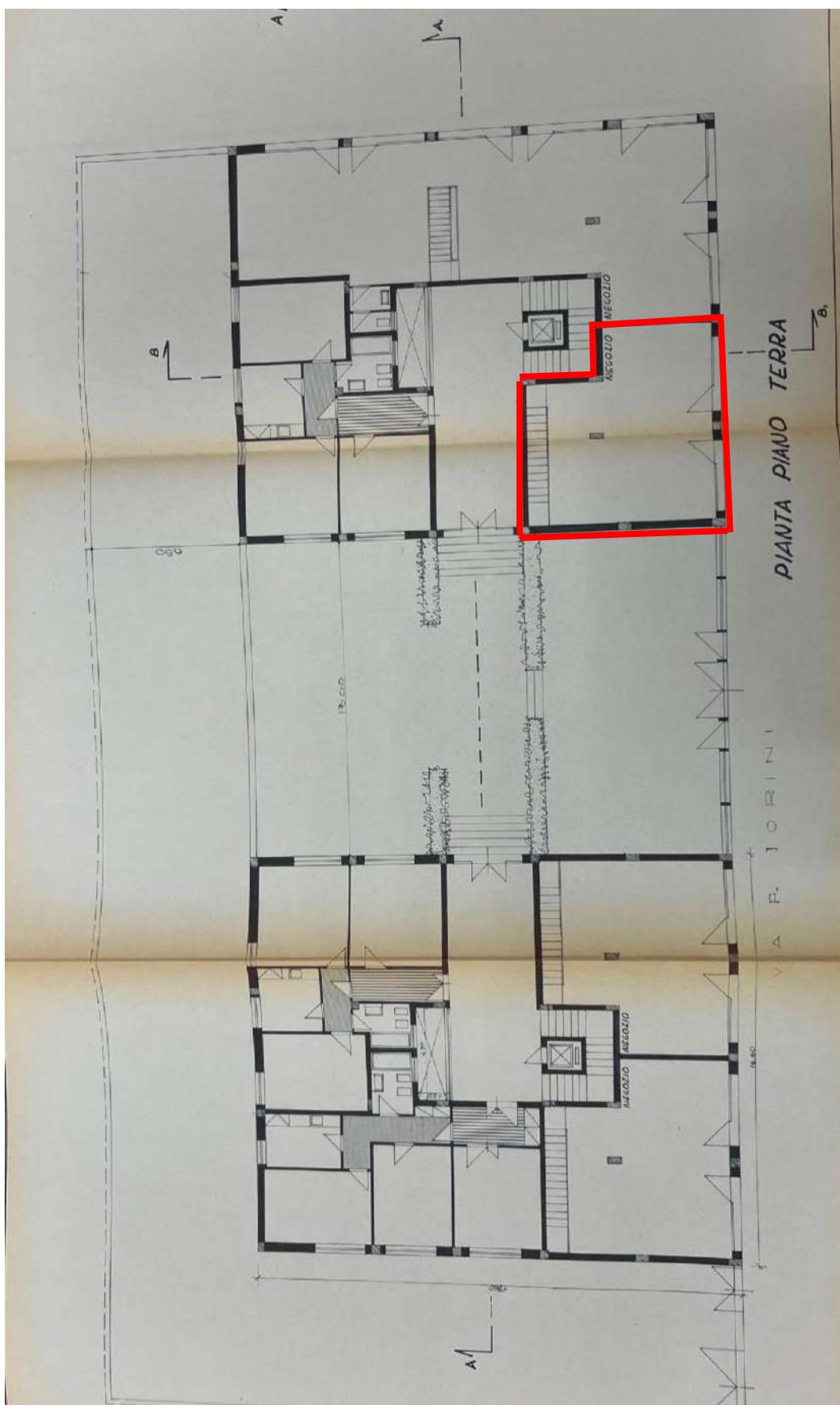
L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Elaborato grafico allegato alla DIA prot. CP/38491 del 30.07.2009

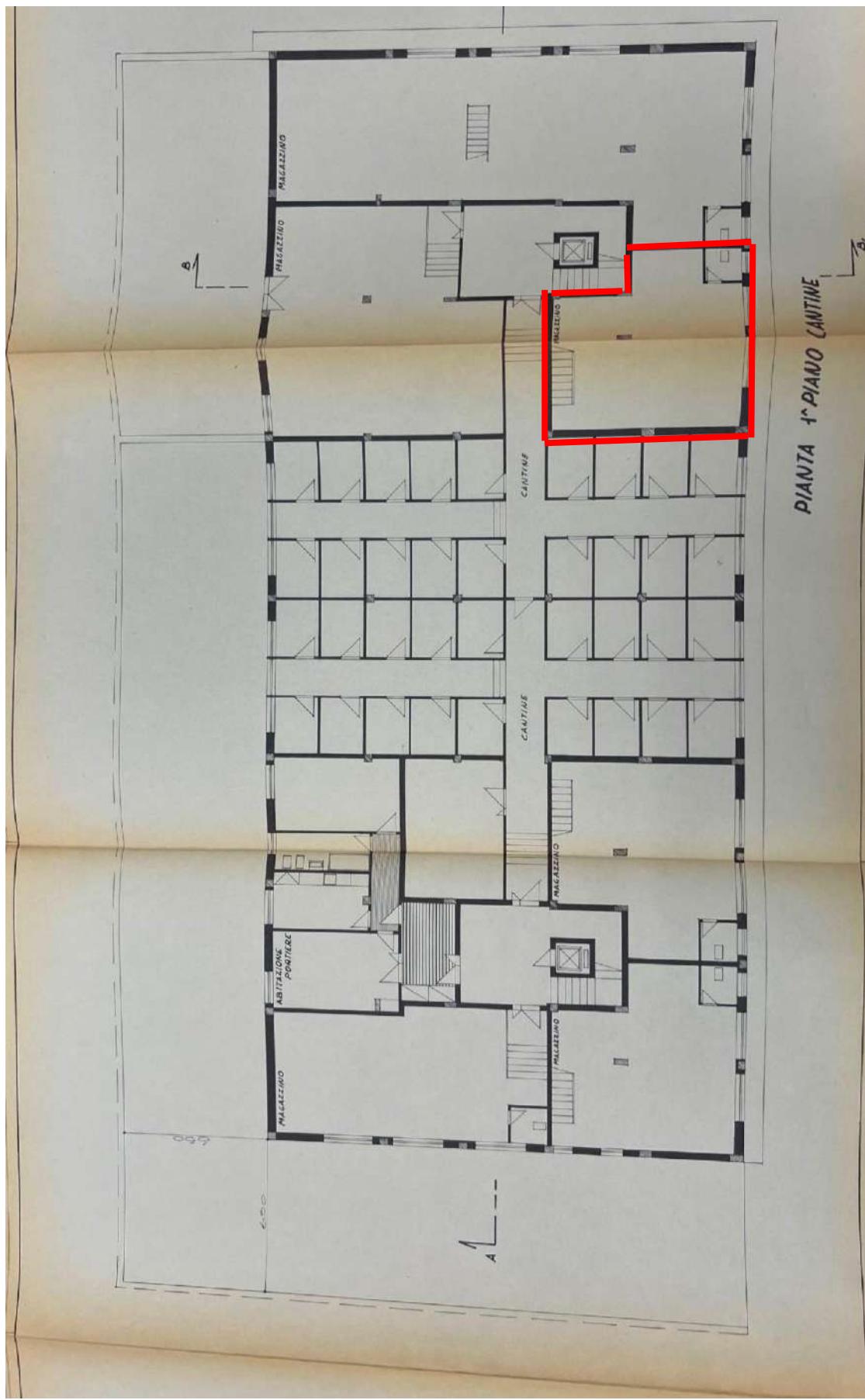


PIANTA POST-OPERAM

**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 40 - P.TERRA - lato scala B**



**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 40 - P.S1 - lato scala B**



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 25-26 - Piano Terra-S1

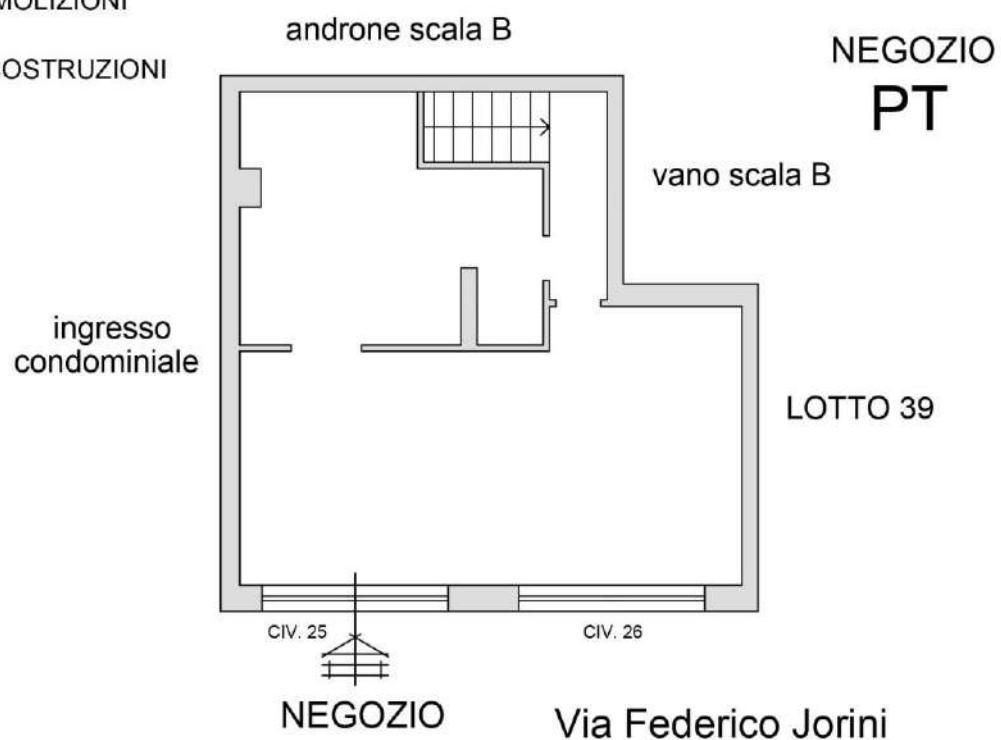
foglio 798 p.lia 258 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 40

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI



SOTTONEGOZIO

S1

corridoio cantine scala B

cantine scala B



LOTTO 41



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.15/17, piano T/S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.15/17, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di sinistra il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.



Il negozio è situato in Via Federico Jorini ed ha accesso dal civico 15. Al piano terra è composto di un unico ambiente di forma irregolare e delle scale che conducono al piano inferiore; mentre il piano S1 è composto di un ampio ambiente, un antibagno e un bagno. Il negozio de quo risulta fuso sia al piano terra che al piano S1 con il limitrofo locale commerciale con accesso dal civico 21 della stessa Via Ferdinando Fuga, non oggetto della presente procedura peritale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Il negozio e il sottonegozio si presentano in scarse condizioni di manutenzione ed uso; il pavimento è in grès e battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro della serratura.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 15 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.lia 257 sub.1

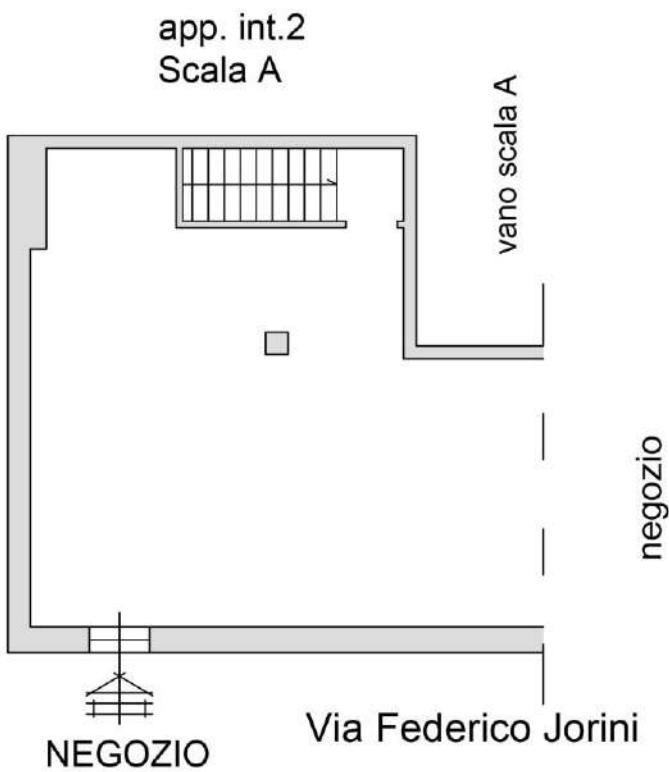
NEGOZIO

LOTTO 41

NEGOZIO

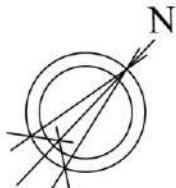
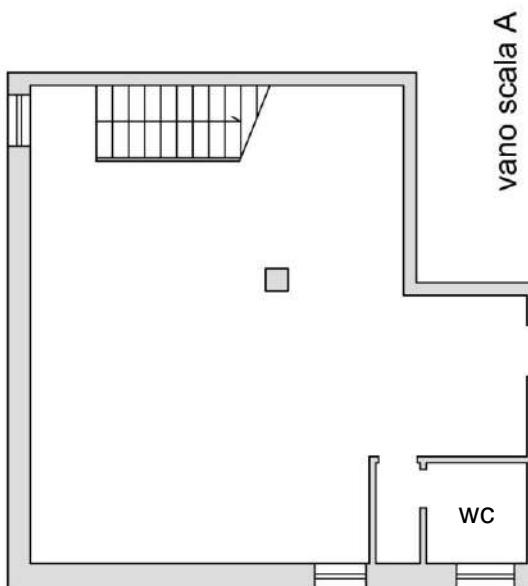
PT

stessa ditta



SOTTONEGOZIO
S1

rampa condominiale



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 15 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.lia 257 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 41

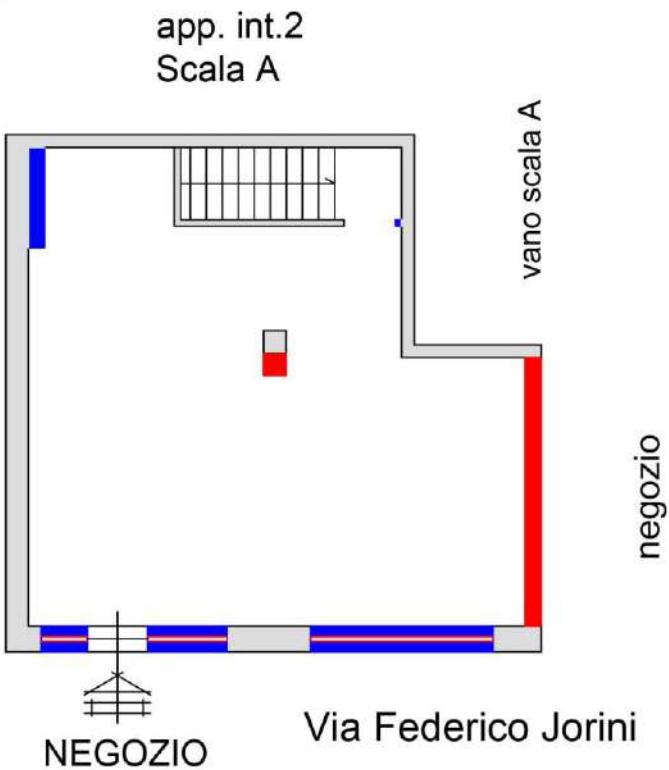
 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI

NEGOZIO

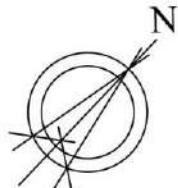
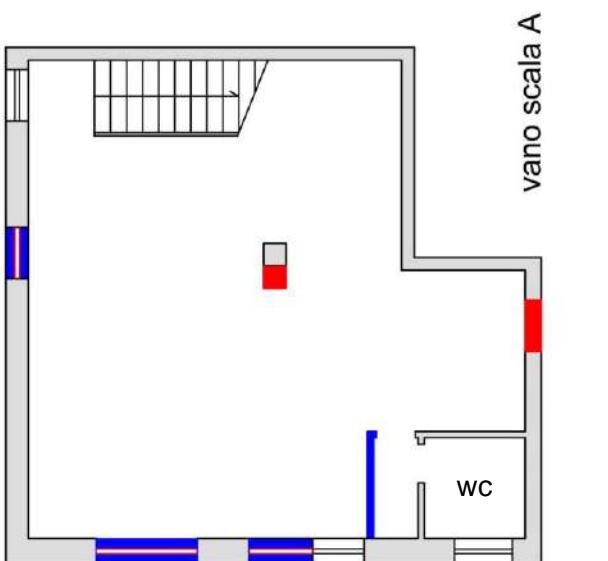
PT

stessa ditta



SOTTONEGOZIO
S1

rampa condominiale



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il negozio al piano terra confina con il la casa del portiere, il locale commerciale con accesso dal civico 21 di Via Federico Jorini, il vano scala (scala A), distacchi su Via Federico Jorini, salvo altri più precisi confini.

Il sottonegozio al piano S1 confina con il lotto n.42 (f.978 p.la 257 sub.22) della presente procedura peritale, sottonegozio del civico 21 di Via Federico Jorini, il vano scala (scala A), distacchi su intercapedine, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozi | 50,00 mq | 59,00 mq | 1 | 59,00 mq | 4,00 m | PT |
| Sottonegozio | 48,00 mq | 59,00 mq | 0,50 | 29,50 mq | 2,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 88,50 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 88,50 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 14/04/1959 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Rendita € 1,53 Piano T |
| Dal 14/04/1959 al 09/11/1985 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Rendita € 1,53 Piano T |
| Dal 09/11/1985 al 14/11/1985 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Rendita € 1,53 Piano T |
| Dal 14/11/1985 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 62 mq Rendita € 1,79 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 62 mq Superficie catastale 120 mq Rendita € 1.956,44 Piano T |
| Dal 03/11/2017 al 22/08/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 62 mq Superficie catastale 120 mq Rendita € 1.956,44 Piano T |
| Dal 22/08/2018 al 16/10/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 mq Superficie catastale 88 mq Rendita € 1.672,44 Piano T-S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nella visura storica catastale il civico dell'immobile de quo viene indicato erroneamente ai nn.11-13 per ineseguita voltura; necessita dunque di variazione toponomastica che potrà essere regolarizzata autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile attraverso il servizio gratuito Contact Center reso disponibile dall'Agenzia del Territorio.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 257 | 1 | 4 | C1 | 4 | 53 mq | 88 mq | 1672,44 € | T-S1 | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, dal quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto sia al piano terra (attraverso la demolizione dell'intero tramezzo divisorio) che al piano S1 (attraverso l'apertura di una porta), l'immobile risulta accorpato con il limitrofo locale commerciale con accesso dal civico 21 (non oggetto della presente procedura esecutiva).

Sono stati eseguiti di lavori di ristrutturazione senza titolo che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni:

- al piano terra è stata tamponata dall'interno la vetrina del civico 17 (graficizzata come accesso); - al piano S1 è stato realizzato un antibagno; - al piano S1 è stata tamponata una finestra;
- tracantoni e pilastri non graficizzati.

Il tutto graficizzato nella planimetria difformità catastale.

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 639)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Iorini 21-23
Ditta Soc. con sede in Roma

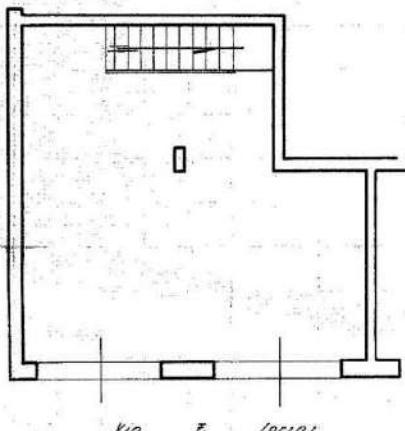
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359542

Piano Terra Negozio

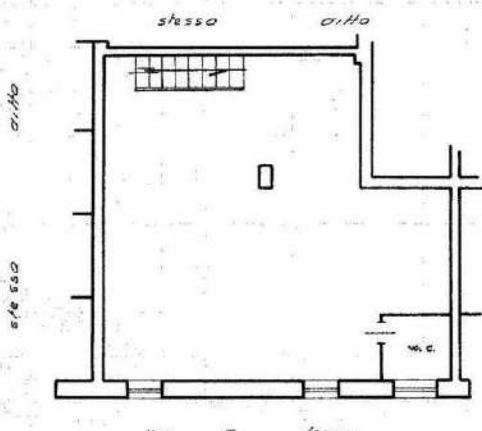
h: 3.95

stesso d.110



Piano 1° Sottostrada

Sottonegozio h: 2.30



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata da Ing. Verducci

Ettore

Iscritto all'Albo de Ingg.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8-5-1967

Firma: *Giorgio Verducci*

Ultima planimetria in attivo

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Federico Jorini, 15 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.lia 257 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 41

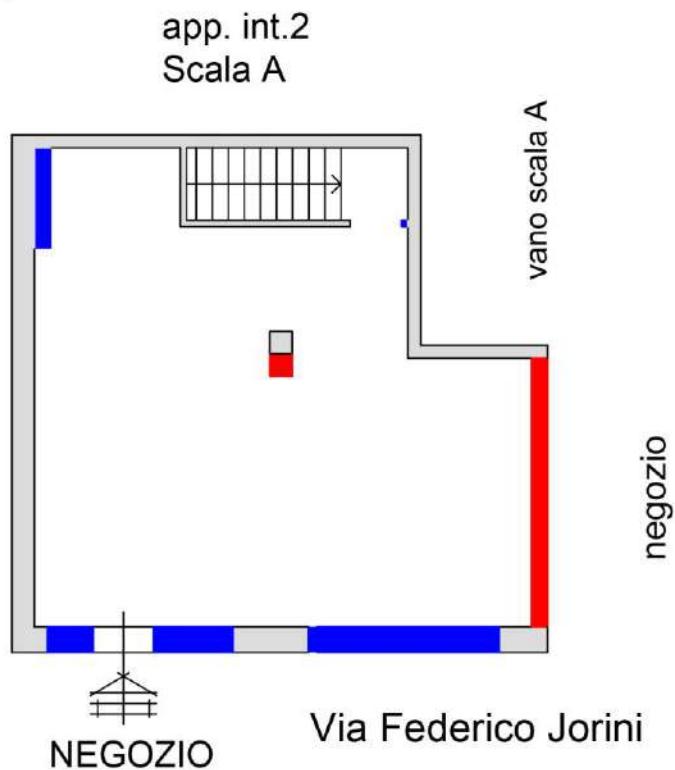
 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI

NEGOZIO

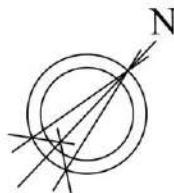
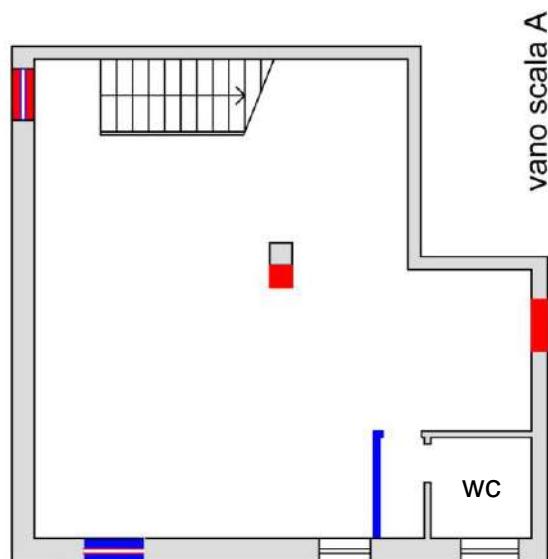
PT

stessa ditta



SOTTONEGOZIO
S1

rampa condominiale



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza PT: 4,00 mt;

Altezza S1: 2,30 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: intonaco civile;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione: grès/battuto di cemento;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si trovava nella disponibilità della società esecutata ed è stato emesso ordine di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito, in quanto sono stati realizzati lavori di ristrutturazione eseguiti senza titolo che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità, graficizzate nella "planimetria difformità" che si allega sono le seguenti:

- piano terra demolizione del tramezzo divisorio con il limitrofo locale commerciale con accesso dal civico 21 (non oggetto della presente procedura);
- apertura di una porta di collegamento con il limitrofo locale commerciale con accesso dal civico 21 (non oggetto della presente procedura esecutiva) al piano S1;
- al piano terra è stata tamponata dall'interno la vetrina del civico 17 (graficizzata come accesso);
- al piano S1 è stato realizzato un antibagno,
- al piano S1 sono state tamponate 2 finestre.

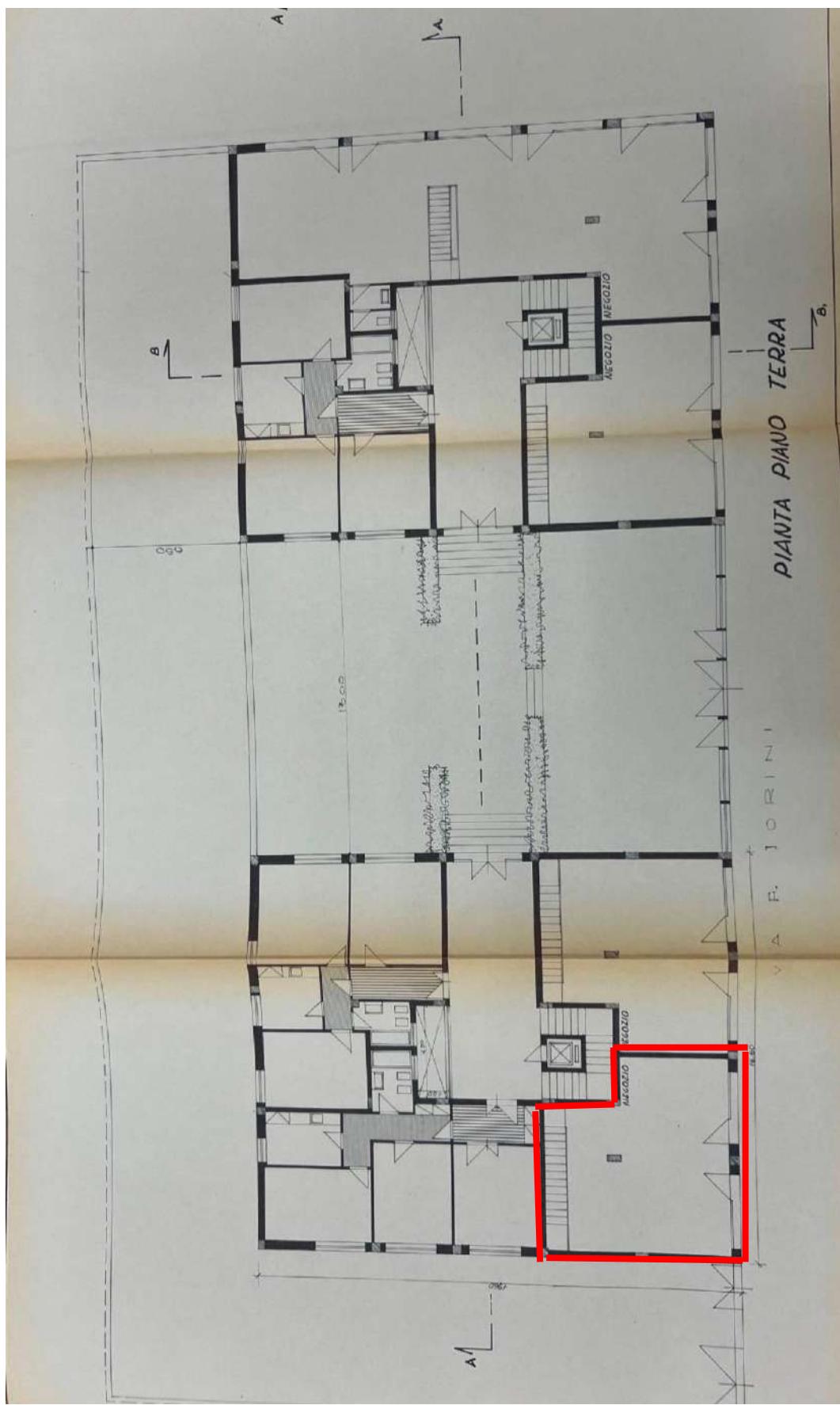
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità. I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Occorrerà inoltre ripristinare le due unità immobiliari attraverso la ricostruzione del tramezzo che separava i due locali commerciali al piano terra e la tamponatura della porta al piano S1. I costi per il ripristino, che lo scrivente ritiene pari a € 1.500,00, saranno decurtati dal prezzo totale di stima, e saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

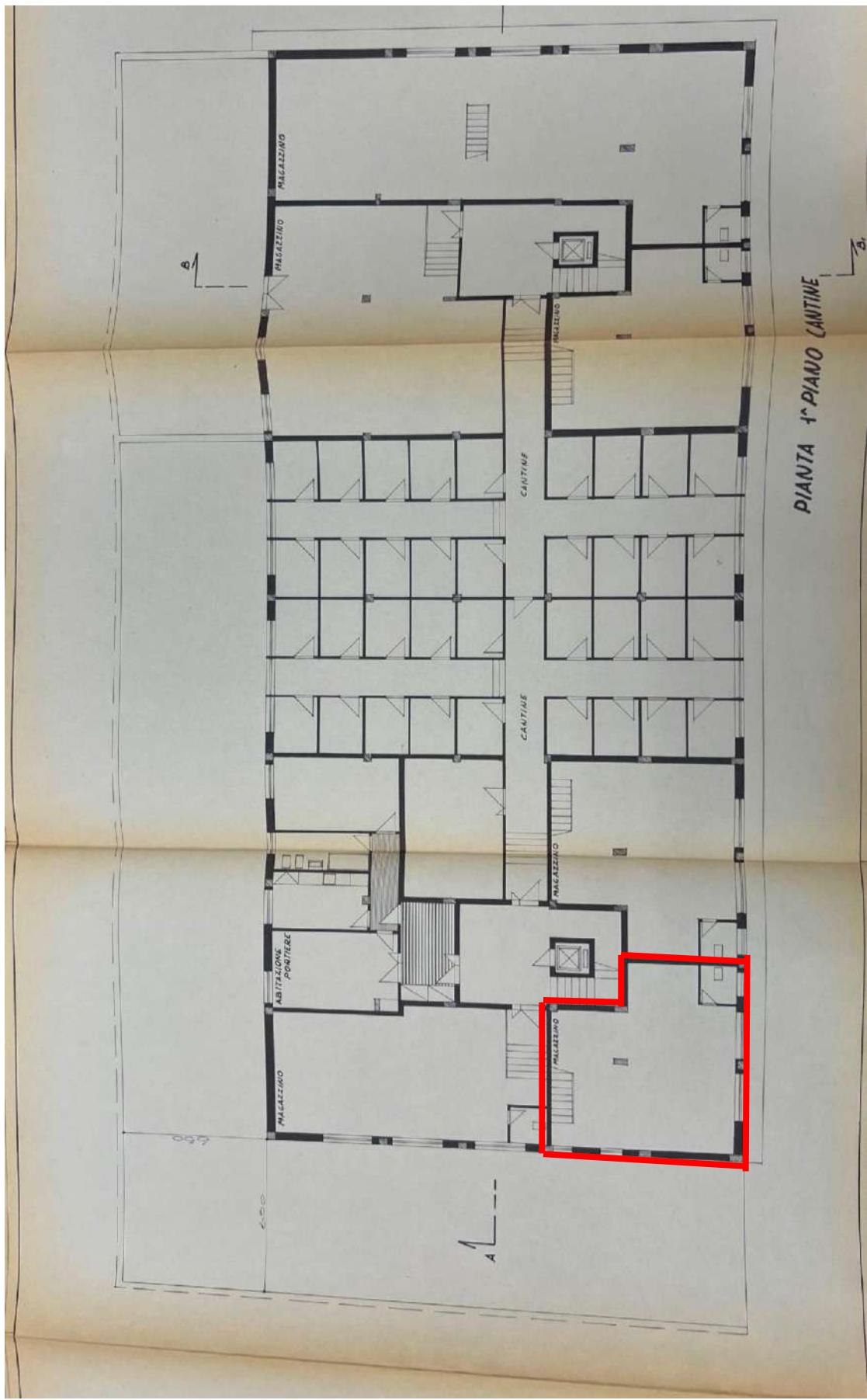
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 41 - P.TERRA - lato scala A**



**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 41 - P.S1 - lato scala A**



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 15 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.lia 257 sub.1

NEGOZIO

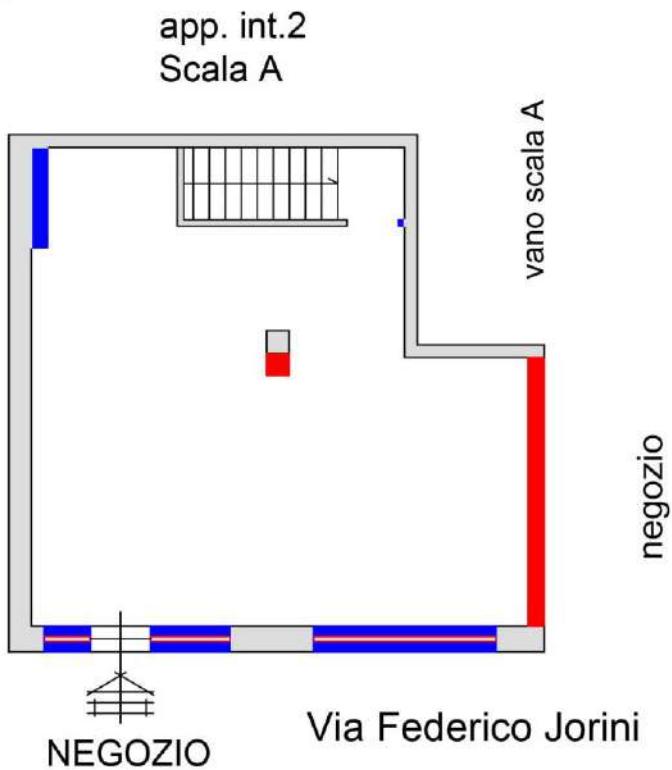
LOTTO 41

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

NEGOZIO

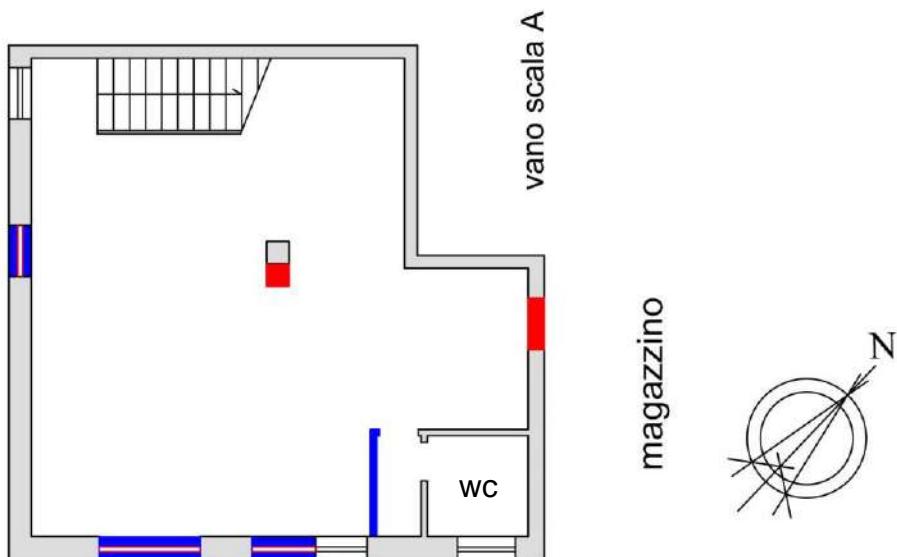
PT

stessa ditta



SOTTONEGOZIO
S1

rampa condominiale



LOTTO 42



Il lotto è formato dai seguenti beni:

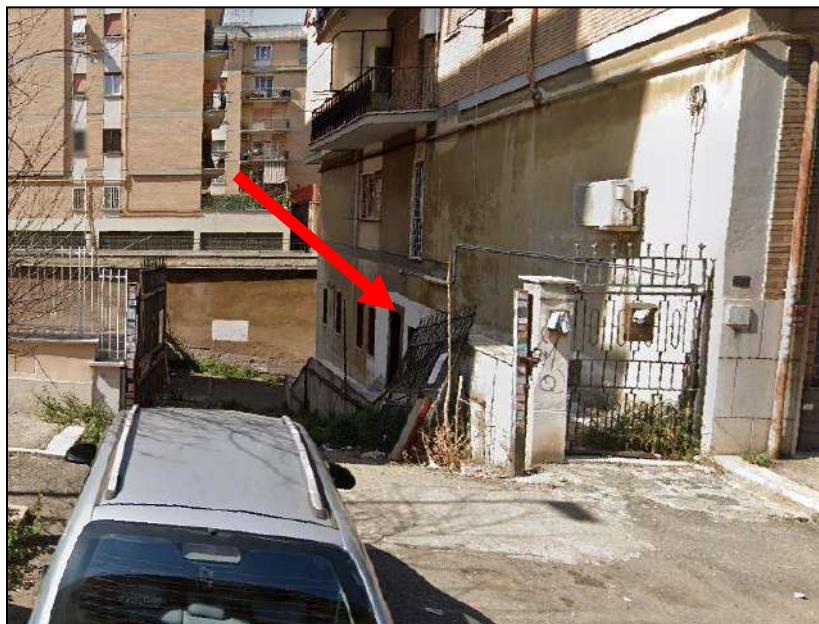
- **Bene N° 42** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini n.13, Via Gaudenzio Fantoli n.28, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino, di proprietà della **** Omissis *** ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.13, Via Gaudenzio Fantoli n.28 (catastralmente Via Federico Jorini n. 13; Via Gaudenzio Fantoli n. 17), piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra.



Il magazzino ha due accessi: uno interno alla scala A ed uno esterno raggiungibile in tre modalità differenti.

L'accesso interno avviene scendendo le scale condominiali della scala A sino al piano S1, dove una porta in legno accompagna ad alcuni gradini che scendono all'immobile de quo.



Per l'accesso esterno le tre modalità sono:

1. attraverso il cancello pedonale in materiale metallico al civico 13 di Via Federico Jorini che conduce attraverso dei gradini al piano S1 e infine al portoncino in legno;



2. dal cancello carrabile in materiale metallico al civico 28 di Via Gaudenzio Fantoli che immette sulla rampa che scende al piano S2 dove, grazie ad alcuni gradini si sale al piano S1 e al portoncino in legno;



3. dal cancello carrabile in materiale metallico accanto al civico 13 di Via Federico Jorini che immette sulla rampa che scende al piano S2 dove, grazie ad alcuni gradini si sale al piano S1 e al portoncino in legno.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriaione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

L'immobile è composto di due ambienti e un bagno; per quanto concerne lo stato di manutenzione interna si presenta in buone condizioni.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento che presenta pavimenti in parquet, ad esclusione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc.

I radiatori sono assenti.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2023.

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza **attraverso la sostituzione del cilindro e della serratura della porta situata al piano S1 della scala A; nonché il blocco meccanico della porta con accesso esterno e i cancelli (pedonale e carrabile) su Via Federico Jorini 13.**



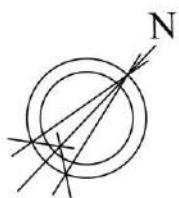
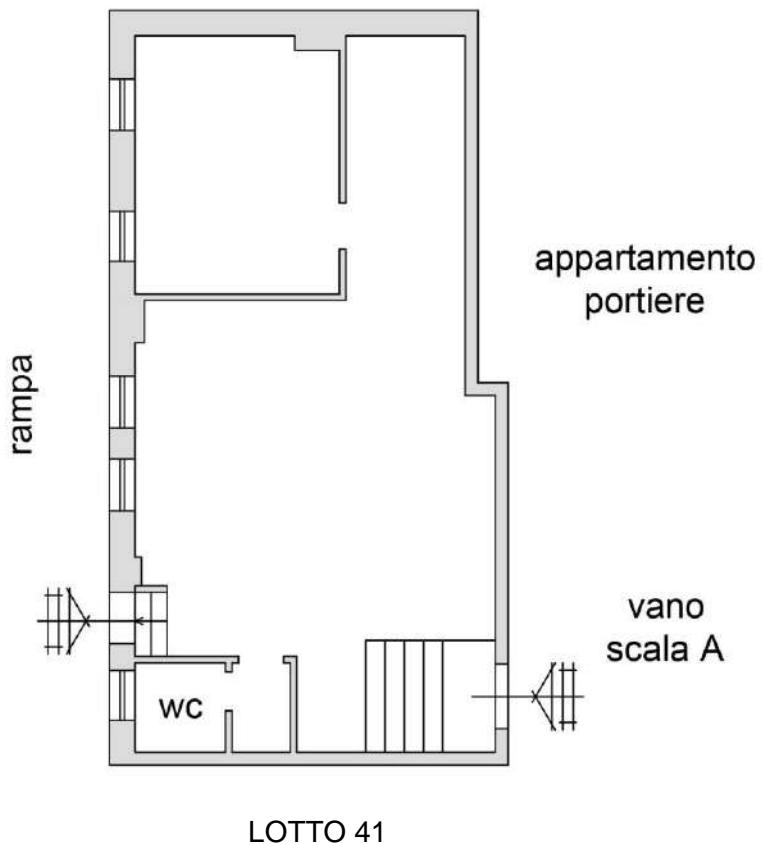
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 13 - S1

foglio 798 p.la 257 sub.22

MAGAZZINO

LOTTO 42



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 13 - Piano S1

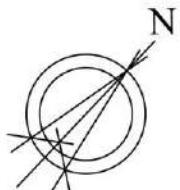
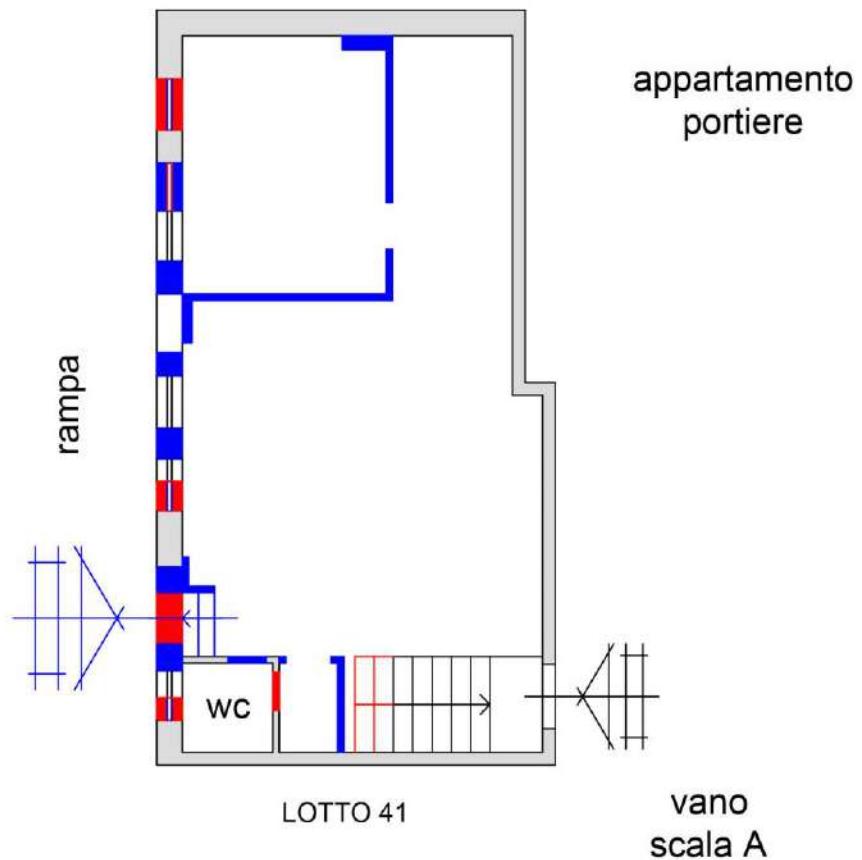
foglio 798 p.la 257 sub.22

MAGAZZINO

LOTTO 42

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il magazzino posto al piano S1, confina con il sottonegozio del lotto 43 della presente procedura peritale, con le cantine nn.6-7-8-16bis della scala B, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 58,50 mq | 68,50 mq | 1 | 68,50 mq | 4,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 68,50 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 68,50 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 63 mq Rendita € 0,38 Piano S1 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 63 mq Rendita € 0,38 Piano S1 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 63 mq Superficie catastale 547 mq Rendita € 204,98 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Cl.2, Cons. 63 mq Superficie catastale 547 mq Rendita € 204,98 Piano S1 |
| Dal 03/11/2017 al 08/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257, Sub. 22, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 63 mq Superficie catastale 547 mq Rendita € 204,98 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 257 | 22 | 4 | C2 | 2 | 63 mq | 547 mq | 204,98 € | S1 | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo del 07/03/2023 si è accertato che l'immobile identificato in catasto al foglio 798 p.la 257 sub.22 cat. C2, un magazzino al piano S1 sito in Via Federico Jorini n.13 (avente accesso anche dalla rampa di Via Gaudenzio Fantoli n.28 e non dal civico 17 come da visura catastale) è stato individuato nel progetto (n.52022/66), ma non rappresentato correttamente in planimetria catastale.

Nella planimetria catastale del magazzino è rappresentata l'autorimessa identificata nel lotto 44 (foglio 798 p.la 257 sub 23) e visionata al piano S2, più due piccole planimetrie (PT e S1) che sembrano corrispondere al negozio identificato nel lotto 41 (foglio 798 p.la 257 sub 1). Probabilmente si tratta di un "duplicato" grafico dei lotti n.44 e n.41.

Il magazzino al piano S1 **non è stato di fatto rappresentato a causa di un'errata attribuzione di planimetria.**

A seguito di ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali è stata rinvenuta la **precedente planimetria dell'immobile** (riferita al 1967) **che in effetti lo identifica così come graficizzato nel progetto, anche se difforme.**

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, dal quale si è accertato che lo **stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale del 1967** reperita presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni:

- realizzazione accesso esterno e relativi gradini,
- finestre di diversa forma e numero,
- realizzazione tramezzi a creare l'antibagno con conseguente accorciamento della scala,
- realizzazione tramezzi a creare una stanza,
- ricostruzione del muro perimetrale che dà sullo sbarco delle scale della palazzina A.

Il tutto graficizzato nella planimetria difformità catastali.

Mentre nel capitolo "regolarità edilizia" sono evidenziate le difformità progettuali (ultimo titolo assentito).

Lo scrivente ha provveduto a presentare un'istanza (RM0447151 del 03.07.2024 registrata in atti con prot. n. RM0447538 del 2024) per regolarizzare la situazione catastale che ha aggiornato:

- la visura catastale per ciò che concerne la superficie catastale e l'indirizzo;
- abbinamento della giusta planimetria catastale.

Planimetria catastale attuale (errata)

Data presentazione: 03/02/1987 - Data: 01/03/2023 - n. T152008 - Richiedente

MODULARIO
P. pag. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LUGGE 13 APRILE 1938, N. 616)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Roma** Via **F. TORINI** n° 15-17

Ditta **Soc.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Roma**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|----------|-----------|
| DATA | 11.3.1988 |
| PROT. N° | 123456 |

Compilata dal **L'Architetto HENRY**
(Nome, cognome e cognome del servizio)
Autore

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Roma.

DATA 30.4.88

Firma: *Leone Henry*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/02/1987 - Data: 01/03/2023 - n. T152008 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2023 - Comune di ROMA(H501) < Foglio 798 - Particella 257 - Subalterno 22 >
VIA FEDERICO JORINI, n. 13; VIA GAUDENZIO FANTOLI, n. 17 Piano S1

Planimetria catastale riferita al 1967

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 09/03/2023 - n. T166805 - Richiedente:

MODULARIO
 Y. - Cat. S. T. - 315


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

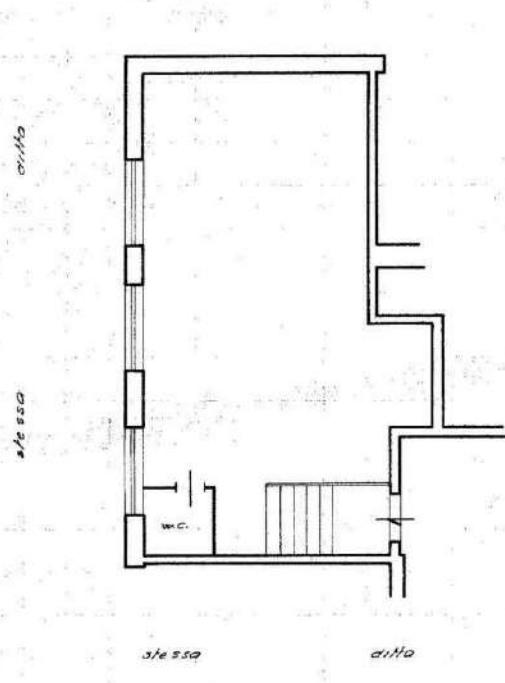
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 20

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Iorini 19
 Ditta Soc. con sede in
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359505

Piano 1^o Sottostretto

Magazzino h: 4,00



ORIENTAMENTO


 SCALA DI I. 100

| | | |
|---|--|--|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | | Compilata dal <u>Ing. Verducci</u> (Nome, cognome del tecnico) <u>Ettore</u> |
| DATA | Inscritto all'Albo de <u>ingg.</u> | |
| PROT. N° | della Provincia di <u>Roma N° 6361</u> | |
| | DATA <u>8-5-1967</u> | |
| | Firma: <u>Ettore Verducci</u> | |

Stile: PIANIMETRIA DI UN SOLO PIANO

Planimetria non attuale

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 09/03/2023 - n. T166805 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2023 - Comune di ROMA(+500) - < Foglio 798 - Particella 257 - Subalterno 22>
VIA FEDERICO ORINI n. 13 VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 17 Piano S1

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Federico Jorini, 13 - Piano S1

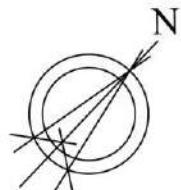
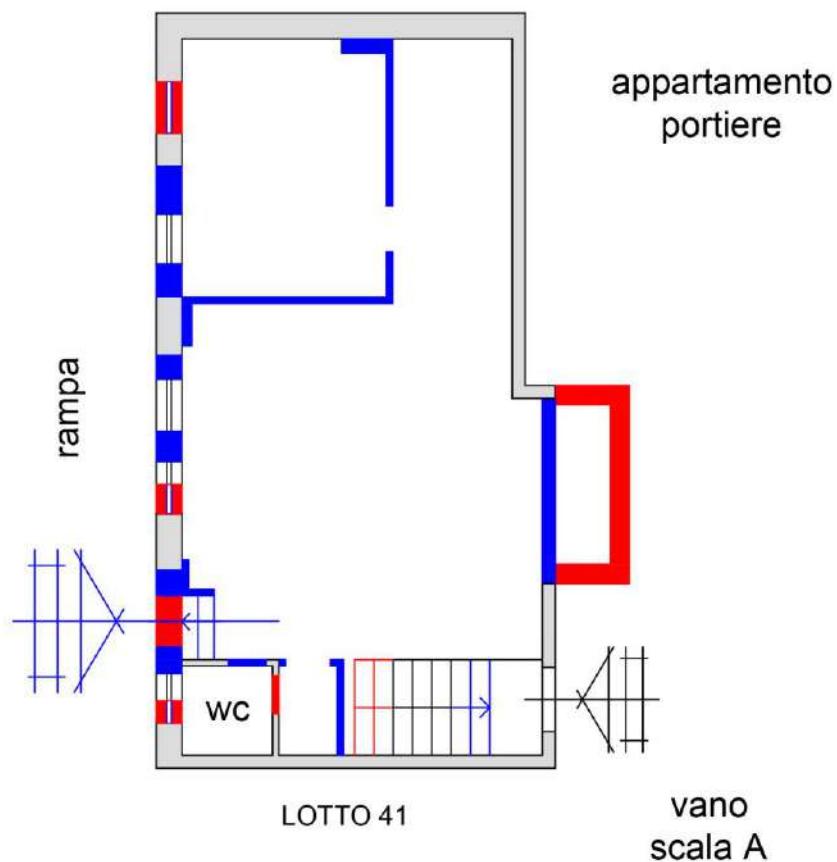
foglio 798 p.la 257 sub.22

MAGAZZINO

LOTTO 42

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne.

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza: 4,00 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: intonaco civile;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione: parquet;

Infissi: in legno con avvolgibili in pvc;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro e della serratura della porta situata al piano S1 della scala A; nonché il blocco meccanico della porta con accesso esterno e i cancelli (pedonale e carrabile) su Via Federico Jorini 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edili o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962; Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito.

Le difformità, graficizzate nella planimetria che si allega, sono le seguenti;

- realizzazione del portoncino con accesso esterno e dei relativi gradini;
- realizzazione di un secondo vano;
- apertura di una nuova finestra;
- le finestre sono di dimensioni differenti;
- realizzazione di un antibagno e spostamento della porta del bagno.

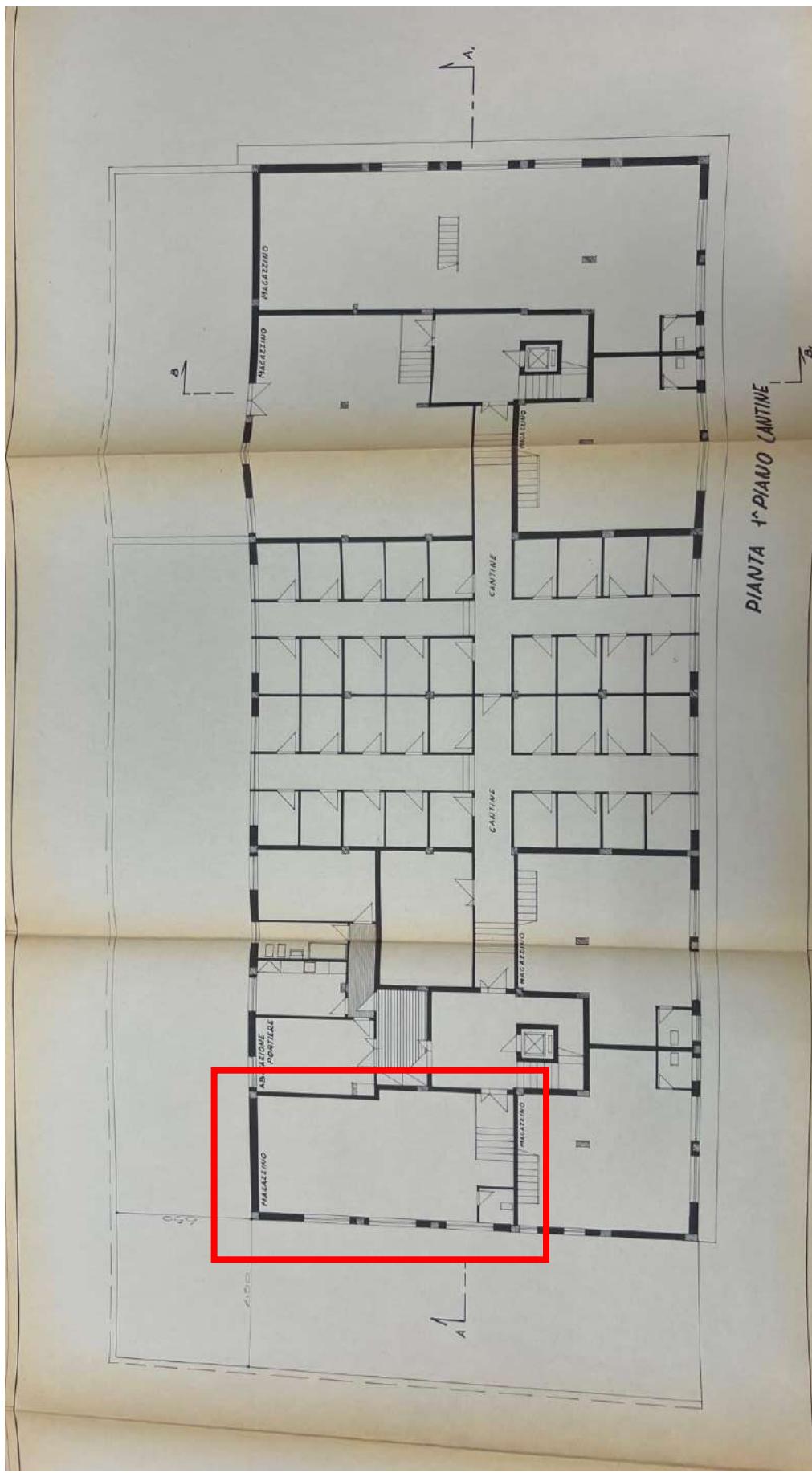
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 42 - P.S1 - lato scala A**



PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Federico Jorini, 13 - Piano S1

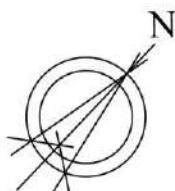
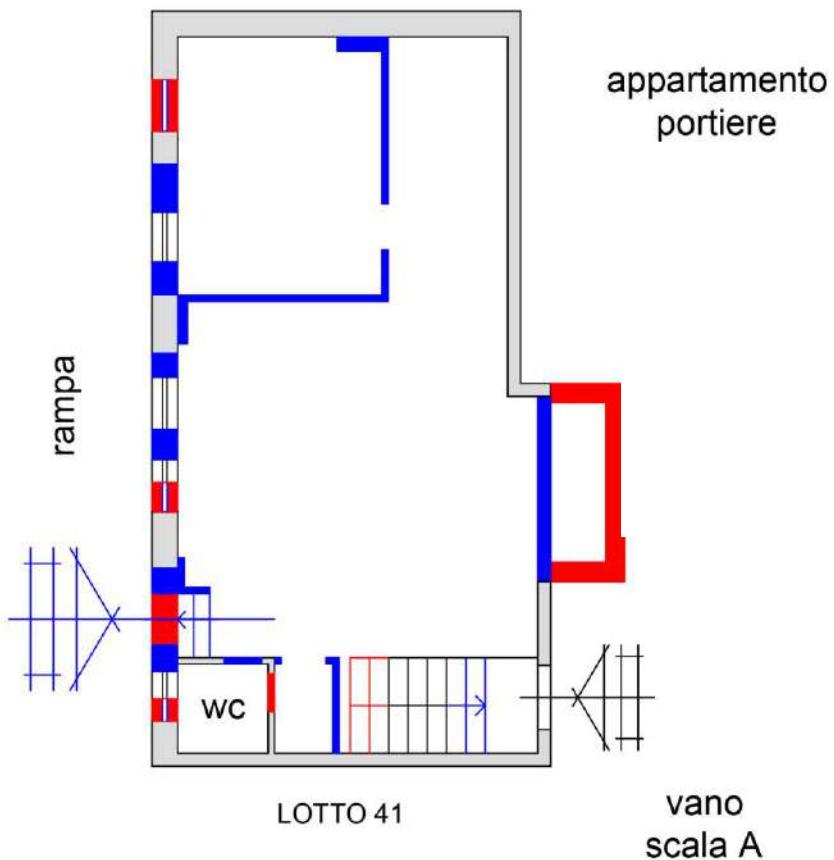
foglio 798 p.la 257 sub.22

MAGAZZINO

LOTTO 42

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI



LOTTO 43



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano T/S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina al civico 34 di Via Gaudenzio Fantoli.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.



Il negozio al piano terra è composto di un ambiente di forma irregolare, bagno e scale che conducono al piano inferiore; il piano S1 è composto di un unico ambiente di forma irregolare.

Il negozio de quo risulta fuso al piano S1 con il limitrofo lotto 11 (locale magazzino) oggetto della presente procedura peritale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Il negozio e il sottonegozio si presentano in scarse condizioni di manutenzione ed uso, la serranda posta al civico 34 di Via Gaudenzio Fantoli è stata vandalizzata così come l'infisso che fungeva da accesso; il pavimento è in grès e battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza **attraverso il serramento dei tubolari danneggiati della serranda avvolgibile di Via Gaudenzio Fantoli n.32-34.**



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Gaudenzio Fantoli 32-34 - Piano Terra-S1

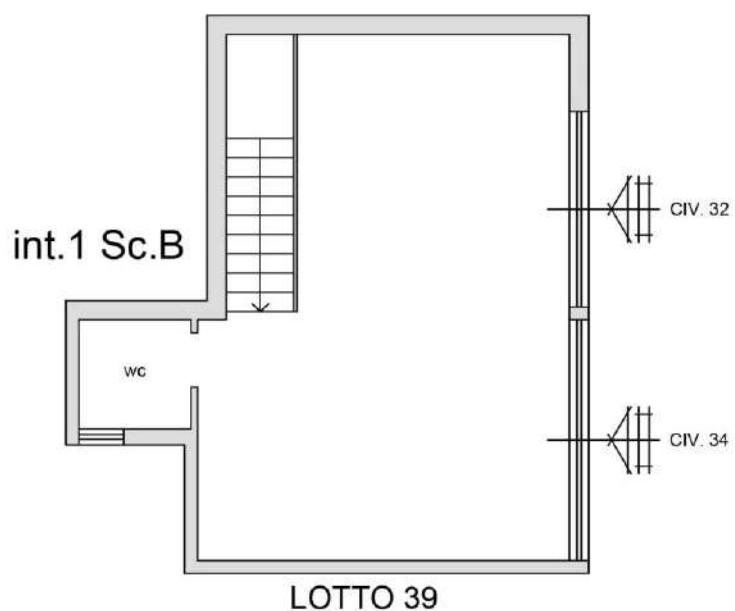
foglio 798 p.la 258 sub.3

NEGOZIO

LOTTO 43

NEGOZIO

PT

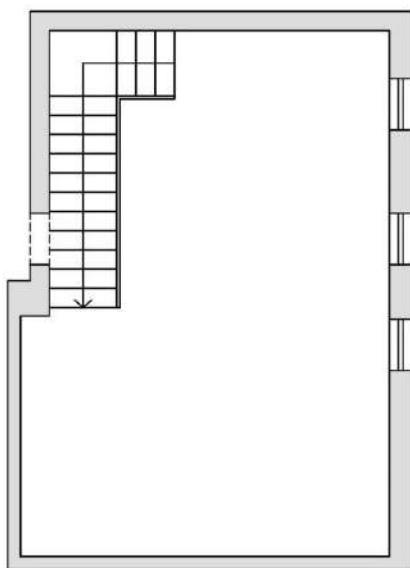


Via Gaudenzio Fantoli

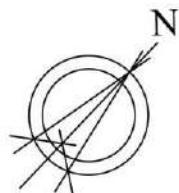
SOTTONEGOZIO

S1

LOTTO 38



intercapedine



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Gaudenzio Fantoli 32-34 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.lla 258 sub.3

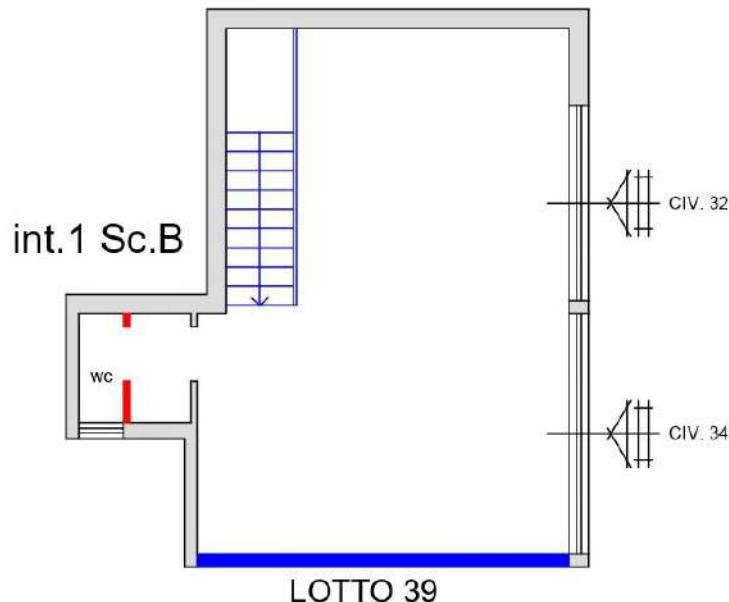
NEGOZIO

LOTTO 43

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

NEGOZIO

PT



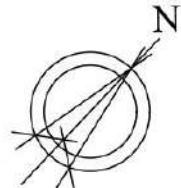
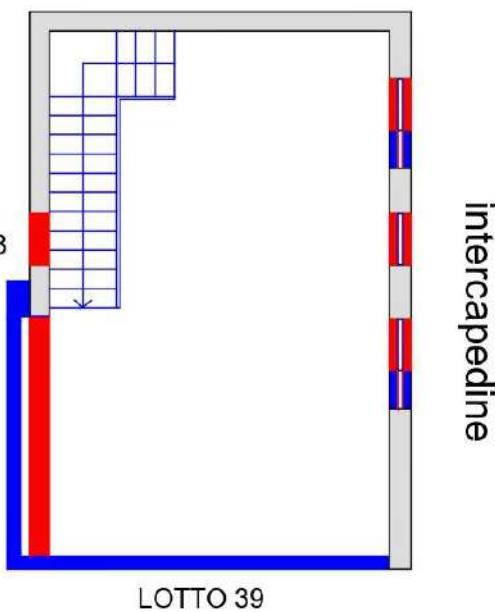
Via Gaudenzio Fantoli

SOTTONEGOZIO

S1

LOTTO 38

LOTTO 38



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il negozio al piano terra confina con il l'interno 1 della scala B, il lotto 39 (f.978 p.la 258 sub.2), chiostrina condominiale, distacchi su Via Gaudenzio Fantoli e rampa che conduce al piano S2, salvo altri più precisi confini.

Il sottonegozio al piano S1 confina con il lotto n.38 (f.978 p.la 258 sub.21) e il lotto n.39 (f.978 p.la 258 sub.2) della presente procedura peritale, distacchi su intercapedine, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozi | 48,50 mq | 55,00 mq | 1 | 55,00 mq | 3,95 m | PT |
| Sottonegozio | 39,50 mq | 52,00 mq | 0,50 | 26,00 mq | 2,75 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | | 81,00 mq | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | | 81,00 mq | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 52 mq Rendita € 1,50 Piano T-S1 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 52 mq Rendita € 1,50 Piano T-S1 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 52 mq Rendita € 1.640,89 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano T-S1 |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 52 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.640,89 Piano T-S1 |
| Dal 03/11/2017 al 08/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 52 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.640,89 Piano T-S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nella visura storica catastale **l'indirizzo dell'immobile de quo viene indicato erroneamente per ineseguita voltura**; necessita dunque di **variazione toponomastica** che potrà essere regolarizzata autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile attraverso il servizio gratuito Contact Center reso disponibile dall'Agenzia del Territorio.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 258 | 3 | 4 | C1 | 4 | 52 mq | 72 mq | 1640,89 € | T-S1 | | |

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, dal quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto al piano terra è stato demolito il tramezzo che separava anti bagno e bagno, mentre al piano S1 è stata aperta una porta che di fatto fonde l'immobile de quo con il limitrofo lotto 38.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

MODULARIO
V. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

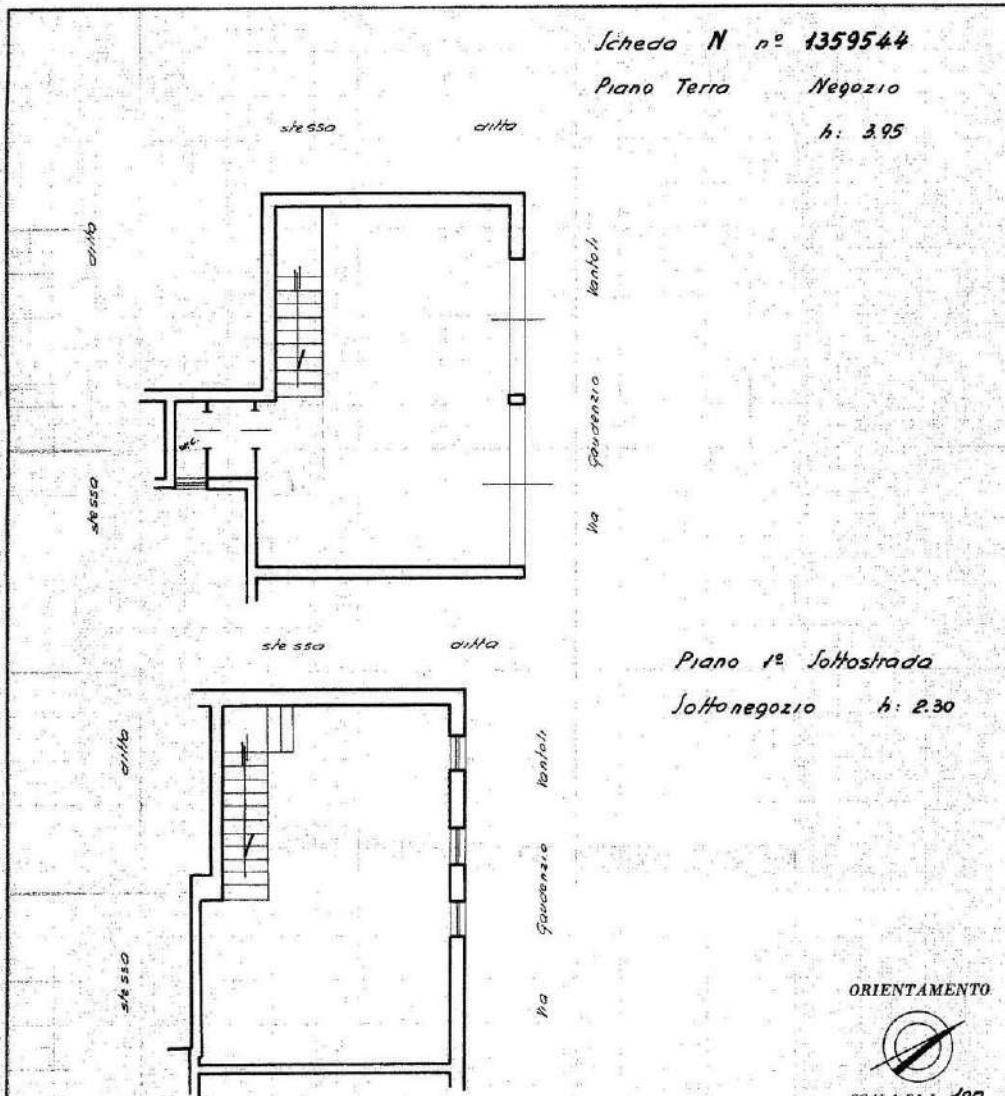
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Gaudenzio Vantoli
Ditta Soc. con sede in Roma
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|--|
| DATA | |
| PROT. N° | |

Compilata dal Ing. Verducci
(Nome, cognome del tecnico)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ing.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8.5.1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 01/03/2023 - n. T152003 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Gaudenzio Fantoli 32-34 - Piano Terra-S1

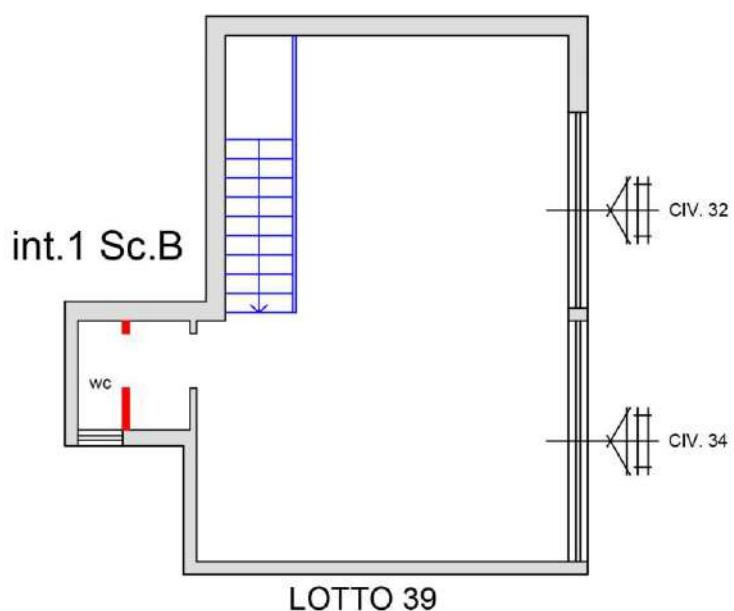
foglio 798 p.lia 258 sub.3

NEGOZIO

LOTTO 43

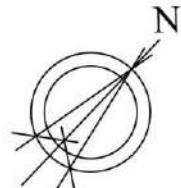
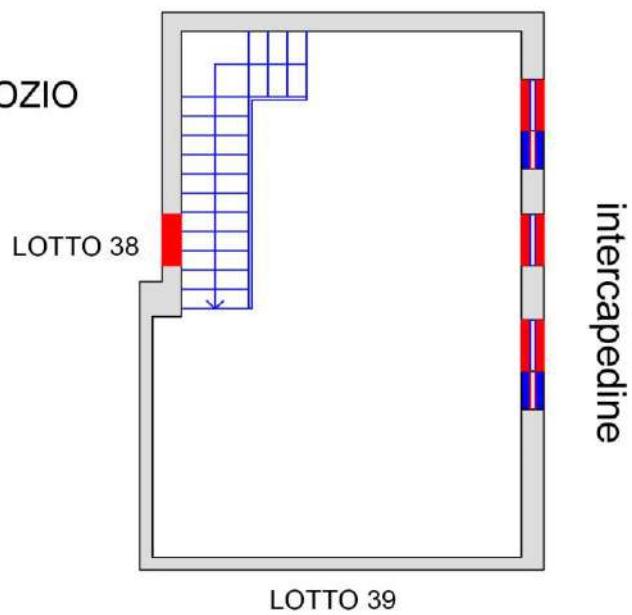
- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

NEGOZIO
PT



Via Gaudenzio Fantoli

SOTTONEGOZIO
S1



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza PT: 3,95 mt;

Altezza S1: 2,75 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: intonaco civile;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Pavimentazione: grès/battuto di cemento;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso il serramento dei tubolari danneggiati della serranda avvolgibile di Via Gaudenzio Fantoli n.32-34.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edili o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la

documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito nella quale il negozio de quo risultava fuso sia al piano terra che al piano S1 con il limitrofo locale commerciale (lotto n.39 oggetto della presente procedura esecutiva).

Le difformità, graficizzate nella "planimetria difformità" che si allega sono le seguenti:

PIANO TERRA

- demolizione tramezzo che divideva anti bagno e bagno;
- realizzazione tramezzo che separa il lotto 39 dal negozio de quo;
- realizzazione scala che collega i due livelli.

PIANO S1:

- apertura di una finestra che affaccia sull'intercapedine e riduzione delle dimensioni di due finestre;
- apertura di un vano porta di collegamento con il limitrofo lotto 38 (magazzino con accesso dal civico 30 di Via Gaudenzio Fantoli);
- realizzazione del tramezzo che divide lotto 39 dal sottonegozio de quo.

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

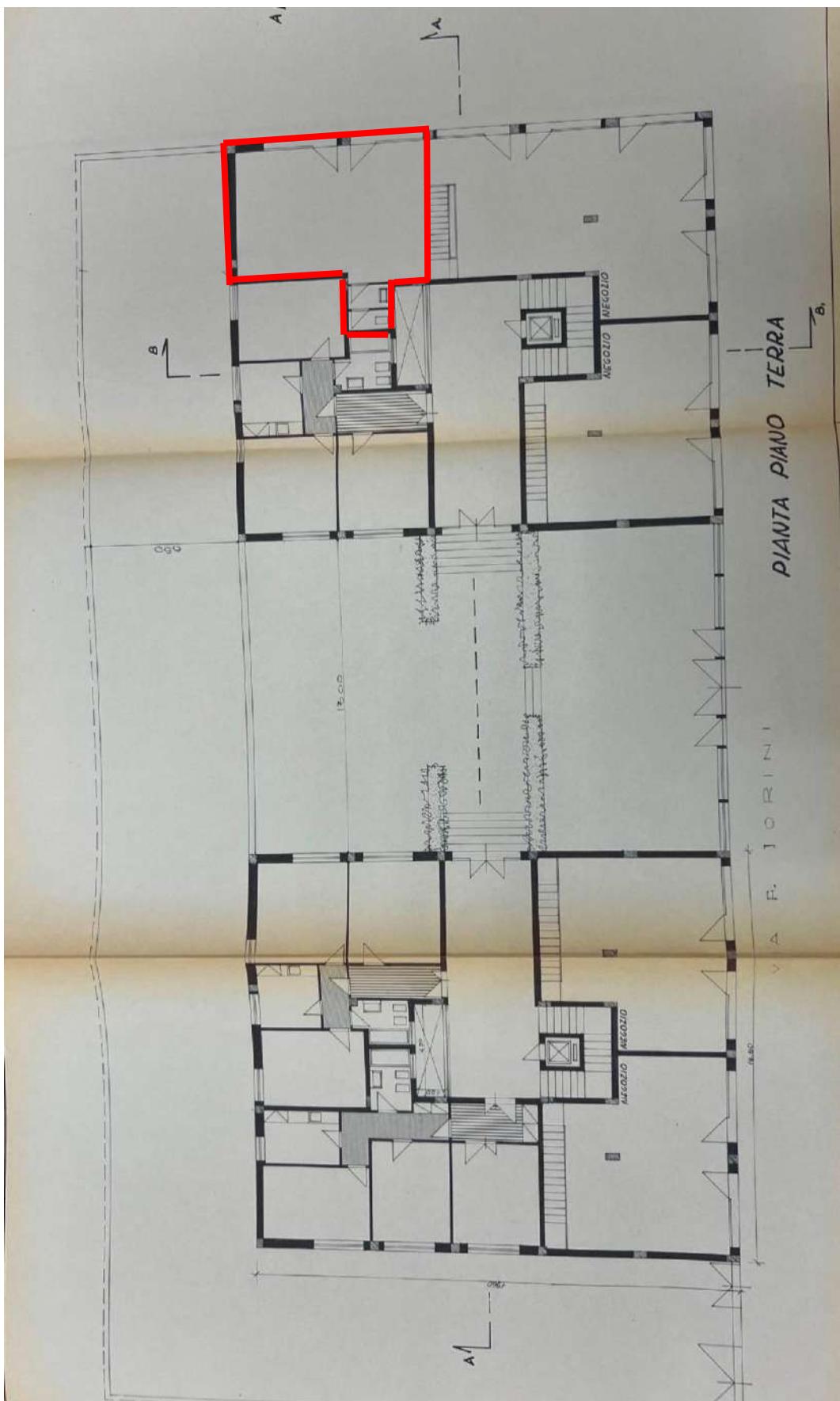
I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Occorrerà inoltre ripristinare le due unità immobiliari (lotto 38 e lotto 43) attraverso la tamponatura della porta al piano S1. I costi per il ripristino, che lo scrivente ritiene pari a € 500,00, saranno decurtati dal prezzo totale di stima, e saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

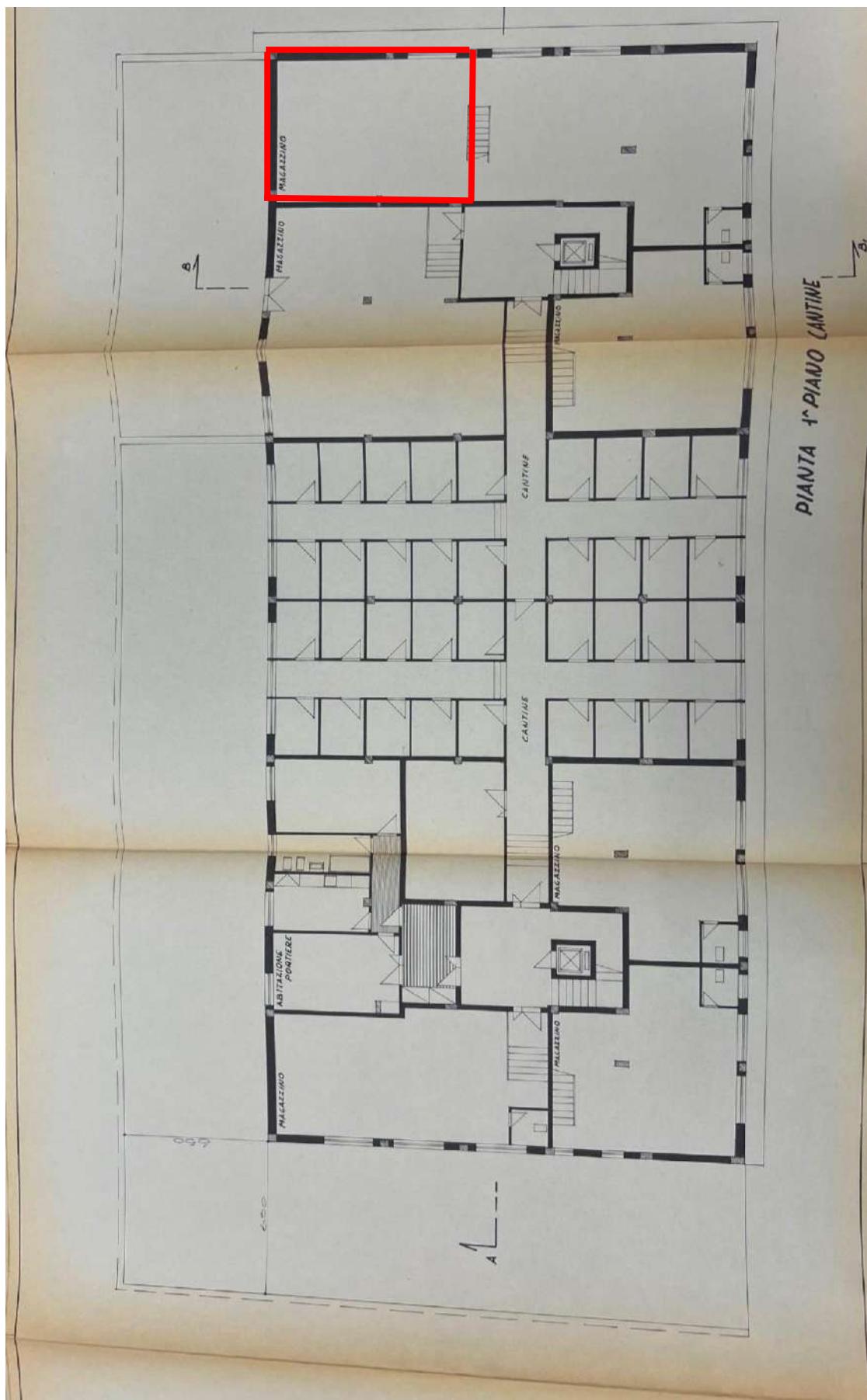
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 43 - P.TERRA - lato scala B**



**Stralcio del progetto prot. 52022/1966
in evidenza il lotto 43 - P.S1 - lato scala B**



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Gaudenzio Fantoli 32-34 - Piano Terra-S1

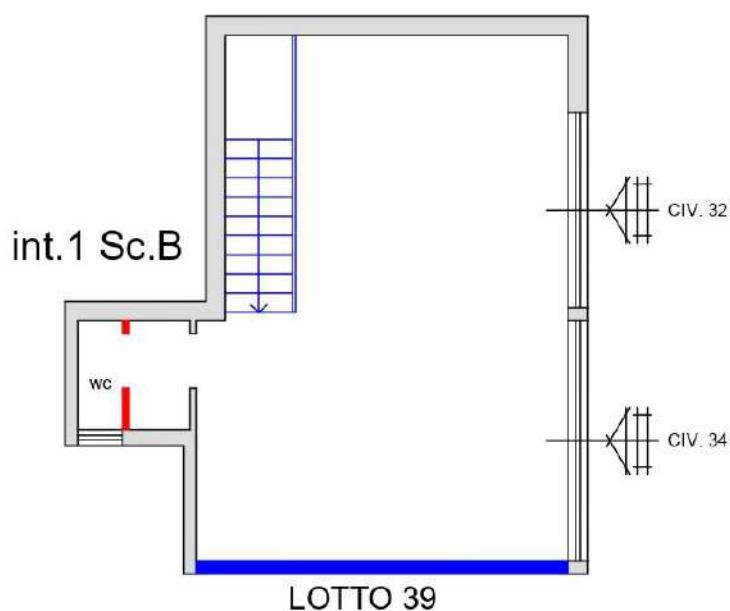
foglio 798 p.la 258 sub.3

NEGOZIO

LOTTO 43

- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

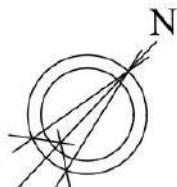
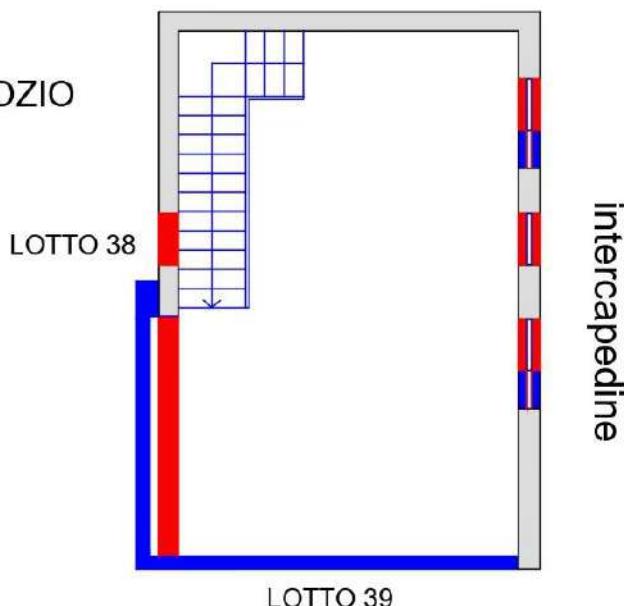
NEGOZIO
PT



Via Gaudenzio Fantoli

SOTTONEGOZIO
S1

SCALA 1:100



LOTTO 44



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Magazzino (catastralmente autorimessa) ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29, piano S2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino (catastralmente autorimessa) di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29 (catastralmente Via Federico Jorini n.13 - Via Gaudenzio Fantoli n.34), piano S2, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare.

Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso.

L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è situato al piano S2 occupando entrambe le scale.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriaione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

L'accesso all'immobile avviene esclusivamente dall'esterno in due modalità differenti:

1. attraverso il cancello carrabile in materiale metallico al civico 28 di Via Gaudenzio Fantoli che immette sulla rampa che scende al piano S2;



2. attraverso il cancello carrabile in materiale metallico accanto al civico 13 di Via Federico Jorini che immette sulla rampa che scende al piano S2.



Ambedue le rampe conducono all'ingresso costituito da doppio battente in materiale metallico. Il magazzino (catastralmente autorimessa) è composto di vari ambienti delimitati da tramezzi e di un soppalco raggiungibile attraverso una scala posta lateralmente.

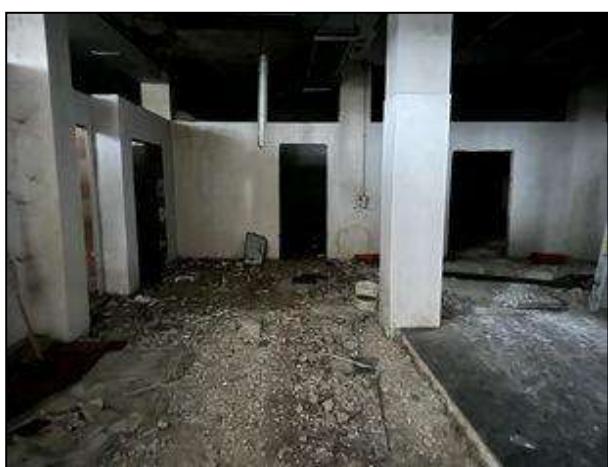
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale né all'ultimo titolo

assentito; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

Al momento del soprallugo il magazzino (catastralmente autorimessa) si presentava in pessime condizioni di manutenzione ed uso; sono stati rinvenuti liquami maleodoranti, materiali di risulta, calcinacci oltre ad escrementi di vario genere.

In seguito l'immobile è stato sottoposto ad attività di bonifica ed è stato messo in sicurezza attraverso la posa in opera di una catena cementata completa di lucchetto corazzato sulla porta a doppio battente in materiale metallico. Inoltre è stato ripristinato il cancello su Via Federico Jorini snc (accanto al civico 13) e messo in sicurezza attraverso l'apposizione di un'ulteriore catena cementata completa di lucchetto corazzato.

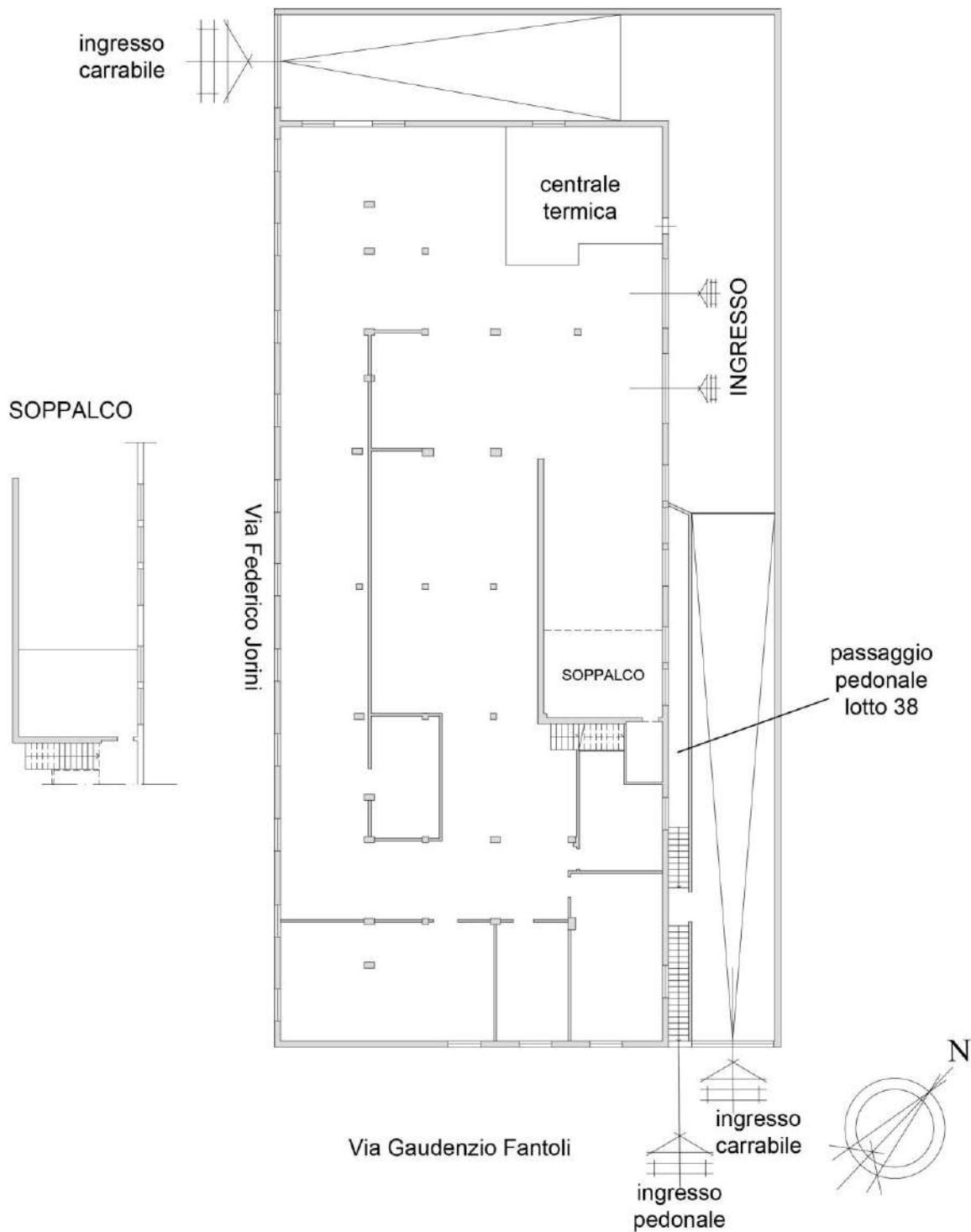




PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Gaudenzio Fantoli, 28 / Via Federico Jorini, snc - Piano S2
foglio 798 p.lia 257 sub.23

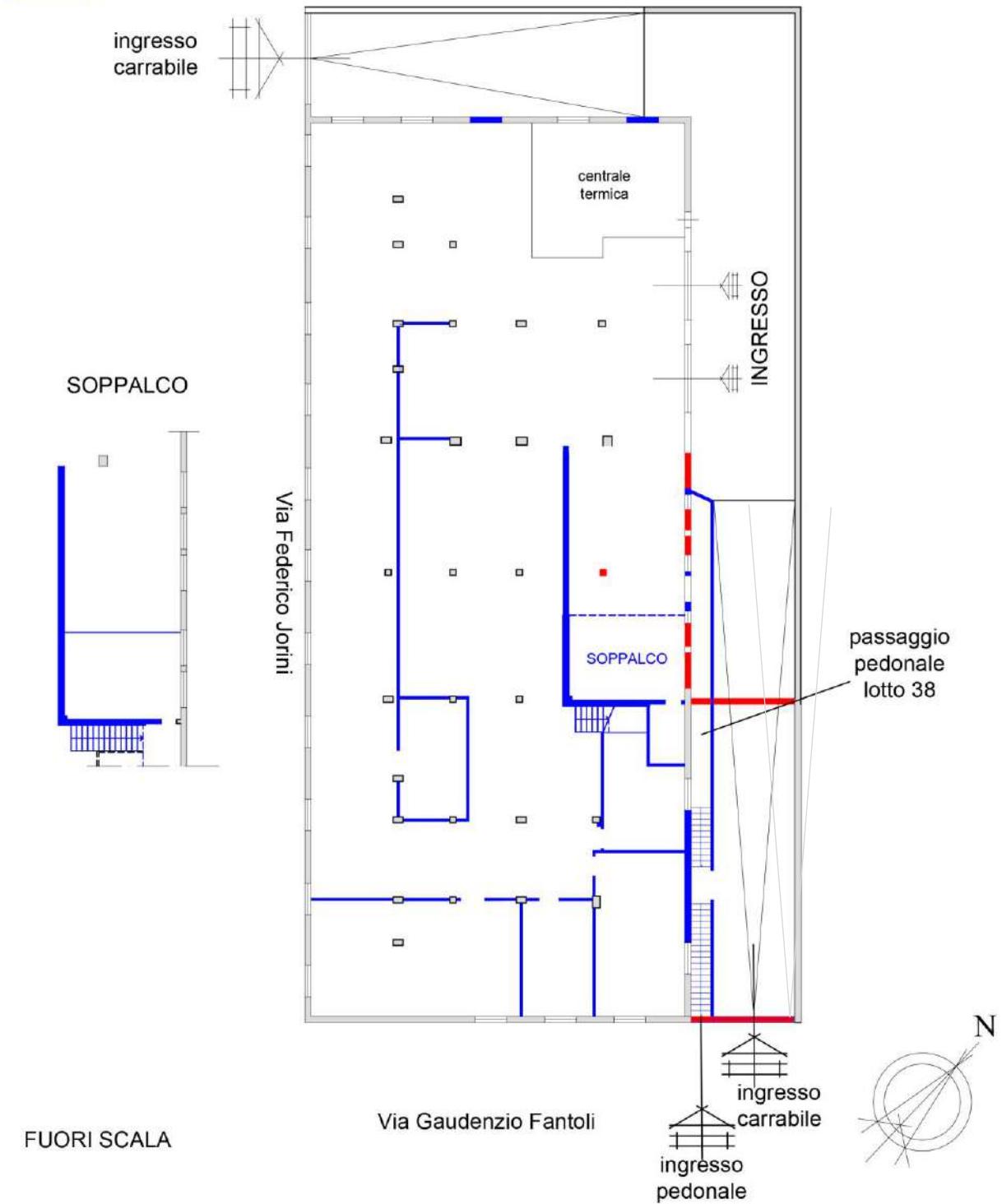
LOTTO 44



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Gaudenzio Fantoli, 28 / Via Federico Jorini, snc - Piano S2
 foglio 798 p.la 257 sub.23
 LOTTO 44

DEMOLIZIONI
 RICOSTRUZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il magazzino (catastralmente autorimessa) confina con la rampa proveniente da Via Gaudenzio Fantoli n.28, area esterna, scala pedonale che conduce al lotto n.42, distacchi su Via Gaudenzio Fantoli, altra proprietà, salvo altri più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino (catastralmente autorimessa) | 804,00 mq | 1286,00 mq | 1 | 1286,00 mq | 4,30 m | S2 |
| Soppalco | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,20 | 5,00 mq | 2,10 m | S2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1291,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1291,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|--|
| Dall'impianto meccanografico al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258 - 257 - 648, Sub. 22 - 23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 890 mq Rendita € 6,39 Piano S2 |
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258 -257 - 648, Sub. 22 - 23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 890 mq Rendita € 6,39 Piano S2 |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258 - 257 - 648, Sub. 22- 23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 890 mq Superficie catastale 890 mq Rendita € 2.895,78 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Piano S2 | | |
| Dal 09/11/2015 al 03/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 258 - 257 - 648, Sub. 22 -23, Zc. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 890 mq Superficie catastale 890 mq Rendita € 2.895,78 Piano S2 |
| Dal 03/11/2017 al 08/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 798, Part. 257 - 258 - 648, Sub. 23- 22, Zc. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 890 mq Superficie catastale 890 mq Rendita € 2.895,78 Piano S2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nella visura storica catastale **l'indirizzo dell'immobile de quo viene indicato erroneamente per ineseguita voltura**; necessita dunque di che potrà essere regolarizzata autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile attraverso il servizio gratuito Contact Center reso disponibile dall'Agenzia del Territorio.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-----------------|--------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 798 | 257 - 258 - 648 | 23- 22 | 4 | C6 | 1 | 890 mq | 890 mq | 2895,78 € | S2 | | |

Corrispondenza catastale

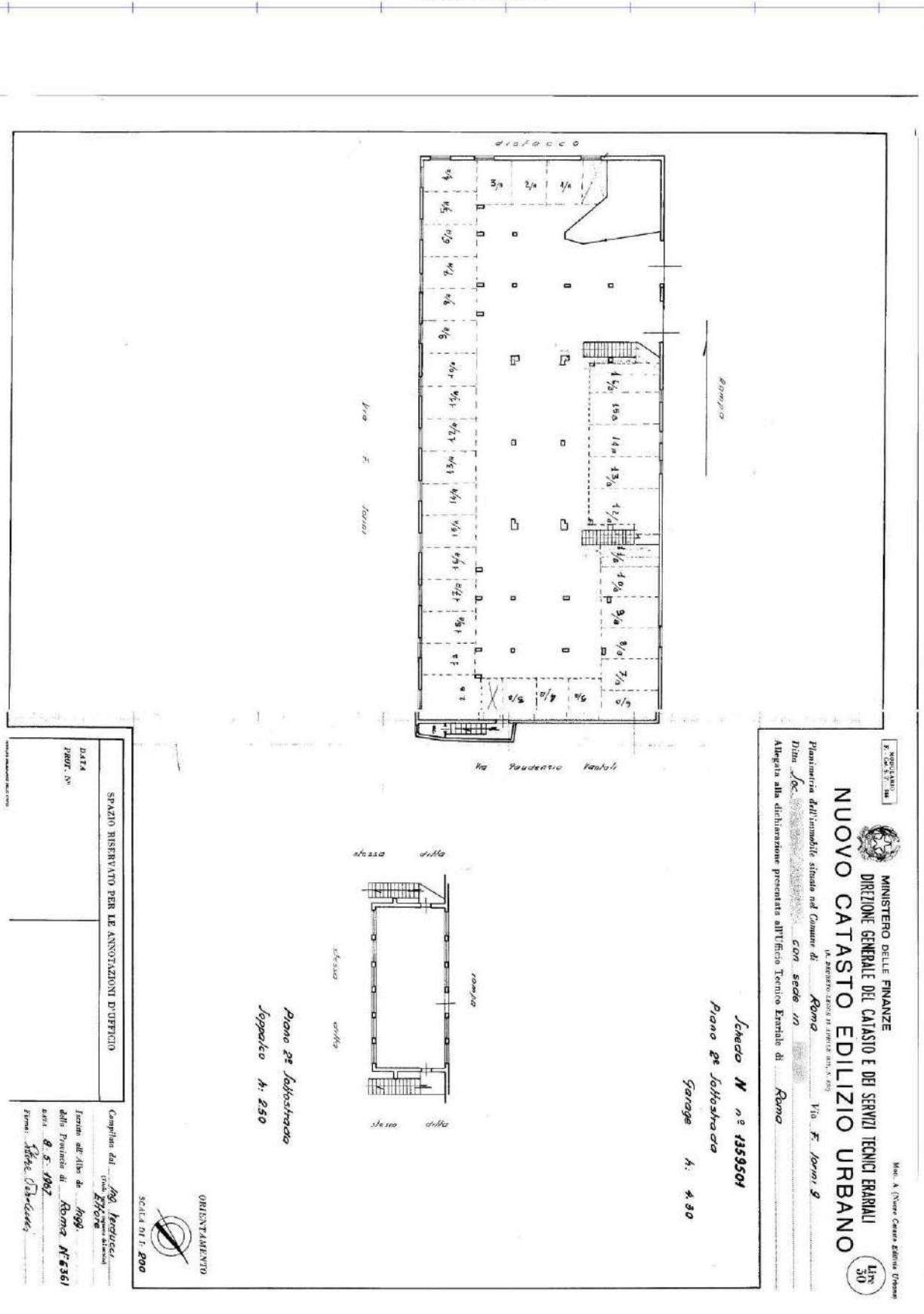
Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione realizzati senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono stati realizzati numerosi tramezzi, il soppalco ha dimensioni inferiori. La scala di sinistra che conduceva al soppalco non è stata realizzata, così come la scala esterna su Via Gaudenzio Fantoli.
Non è stata graficizzata la rampa su Vua Federico Jorini.

Si segnala che il magazzino de quo (C2) è stato erroneamente censito catastalmente come autorimessa (C6); l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere, tramite un tecnico di sua fiducia alla redazione di un DO.C.FA. per **rettifica della categoria catastale nonché correzione della consistenza.**

Il tutto meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia".

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 01/03/2023 - n. T159216 - Richiedente:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 798 - Particella 257 - Subalterno 23 - Ufficio graffata
VIA FEDERICO JORINI n. 13; VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 34 Piano S2

Ultraphotometrische -

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 01/03/2023 - n. T159216 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (377X496) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

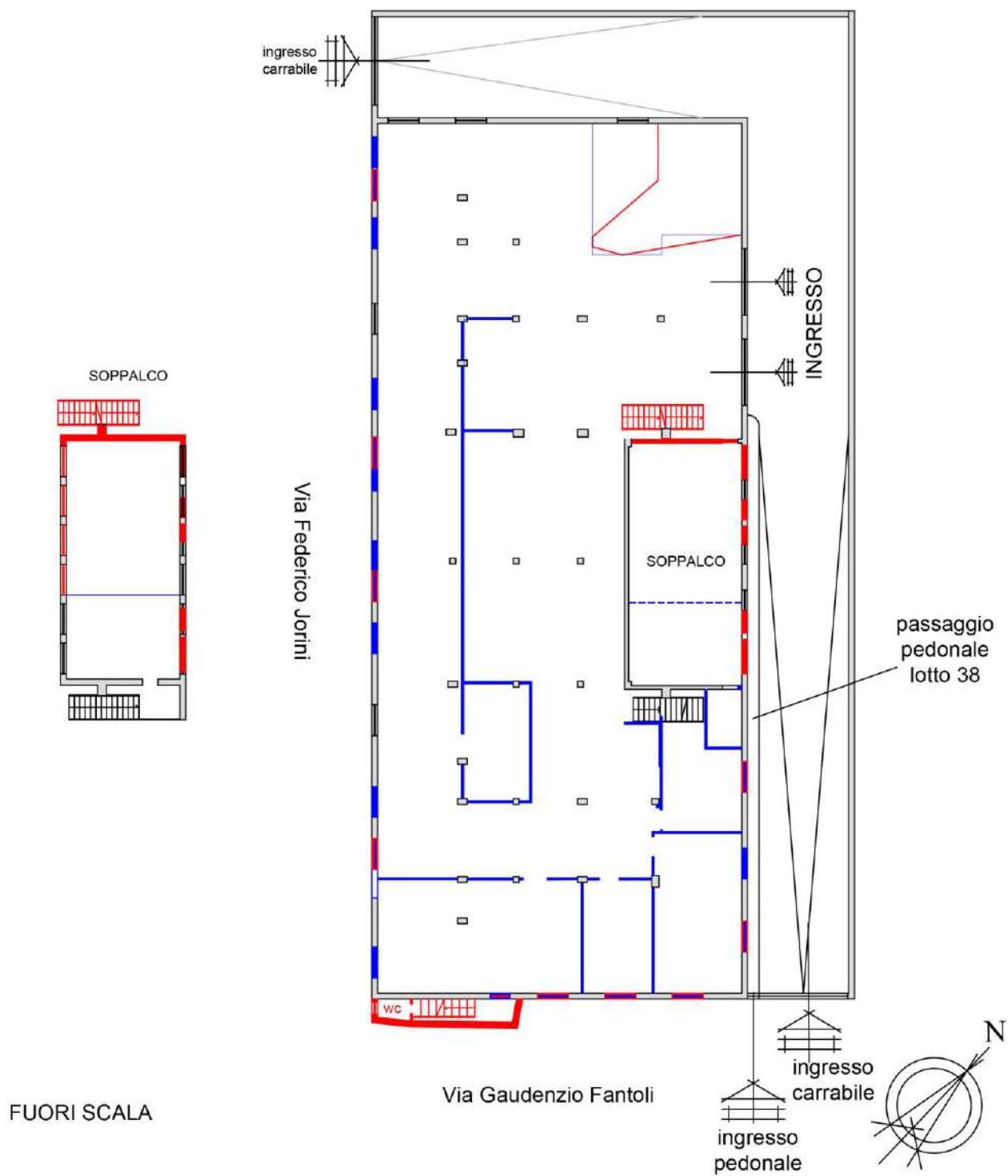
PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Gaudenzio Fantoli, 28 / Via Federico Jorini, snc - Piano S2
foglio 798 p.la 257 sub.23

LOTTO 44

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza PT: 4,30 mt;

Altezza soppalco: 2,03 mt;

Str. verticali: struttura mista in c.a.;

Solai: misti in latero-cemento;

Pareti esterne: intonaco civile;

Pareti interne: intonaco tinteggiato;

Impianto elettrico: da revisionare;

Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

In seguito l'immobile è stato sottoposto ad attività di bonifica ed è stato messo in sicurezza attraverso la posa in opera di una catena cementata completa di lucchetto corazzato sulla porta a doppio battente in materiale metallico. Inoltre è stato ripristinato il cancello su Via Federico Jorini snc (accanto al civico 13) e messo in sicurezza attraverso l'apposizione di un'ulteriore catena cementata completa di lucchetto corazzato.

PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/03/1959 al 15/04/1959 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.9 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 27/03/1959 | 7038 | 2530 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 14/03/1959 | 15778 | 10489 |
| Dal 15/04/1959 al 07/07/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita del lotto di terreno n.10 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Moscatello | 14/04/1959 | 7116 | 2555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II. Roma 3 | 15/04/1959 | 21842 | 14613 |
| Dal 07/07/2021 al 20/09/2021 | **** Omissis **** | Contratto preliminare di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Camillo Verde | 07/07/2021 | 50628 | 36742 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA RR.II. Roma 1 | 12/07/2021 | 92822 | 64581 |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2008
Reg. gen. 76889 - Reg. part. 15868
Importo: € 8.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2012
Reg. gen. 84591 - Reg. part. 11767
Importo: € 539.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 424.762,95
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/02/2014
Reg. gen. 19556 - Reg. part. 2066
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro ex art.20 D.lgs. 159/2011**
Trascritto a Roma 1 il 22/12/2014
Reg. gen. 135538 - Reg. part. 96728
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotato da formalità eseguita in data 09/11/2016 al n.16824 di formalità portante revoca del sequestro disposto dalla sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Roma in data 12/10/2016.
N.B. A margine risulta:
Atto esecutivo o cautelare n.16824 del 09/11/2016 derivante da revoca del sequestro
- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma 1 il 12/07/2021
Reg. gen. 92822 - Reg. part. 64581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trattasi di formalità non opponibile al creditore precedente e alla presente procedura esecutiva in quanto, sebbene trascritta in data antecedente (12.07.2021) alla trascrizione del pignoramento per cui si procede (20.09.2021), è tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata in data 20.02.2014 favore del medesimo creditore pignorante e, dunque, inefficace e inopponibile rispetto a quest'ultimo. Tuttavia, tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.



Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:
 - a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
 - b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
 - c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenta le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
 - b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
 - c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
 - d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
 - e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
 - f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
 - e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
 - f. Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le due palazzine A-B cui l'immobile in oggetto è parte, risulta edificato dalla **** Omissis **** giusto progetto prot.27204/1959 approvato dalla ripartizione urbanistica in data 21/07/1959, licenza edilizia n.2348 del 15/09/1959, successivamente rinnovata con progetto prot.18696/1962, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 1303 in data 24/05/1962.

Successivamente per variazioni eseguite in corso d'opera, consistenti nell'eccessiva superficie coperta ai piani servizi e lievi varianti interne ed esterne, è stata presentata variante per entrambe le palazzine prot.52022/1966 approvato in data 28/04/1967, al seguito del quale è stata rilasciata licenza edilizia n.2100 in data 24/09/1968.

Terminati i lavori, a seguito di richiesta n.9895/1968 è stata rilasciata per le due palazzine certificato di agibilità n. 271 del 20/04/1971 (si allega copia). Si precisa che il fascicolo progettuale reperito dallo scrivente presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. sopra esposto, comprensivo degli elaborati grafici di progetto, si allega integralmente.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo assentito in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione realizzati senza titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni nonché modifiche ai prospetti. Nel progetto, infatti, l'immobile è assentito come magazzino mentre in catasto è un garage.

Le difformità, graficizzate nella "planimetria difformità" che si allega sono le seguenti:

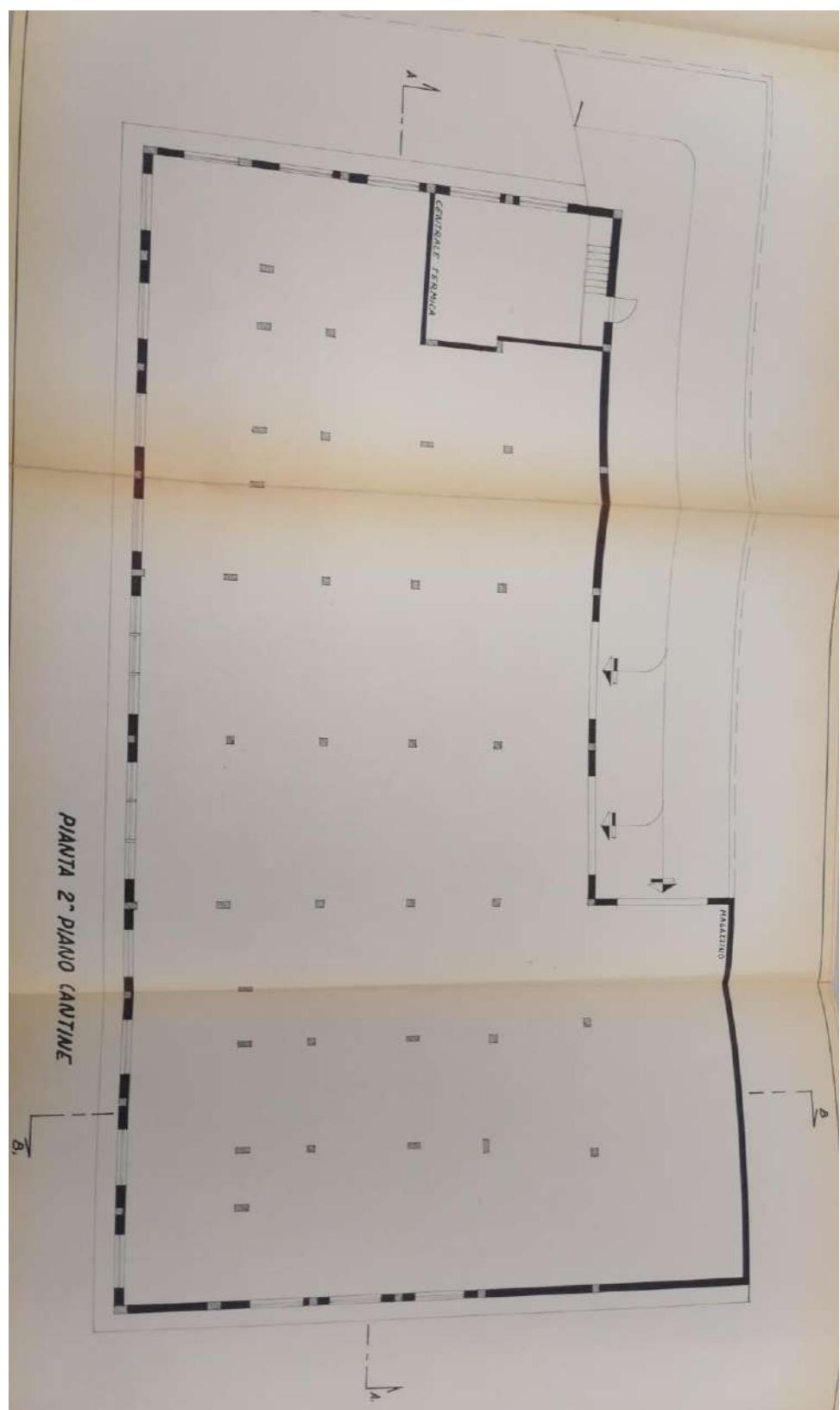
- realizzazione tramezzi a creare vani;
- realizzazione soppalco e scala per accedervi;
- realizzazione della centrale termica con dimensioni e forma differenti;
- realizzazione del magazzino (catastralmente autorimessa) con dimensioni minori rispetto al progetto;
- nel progetto l'accesso carrabile è solo da Via Federico Jorini, allo stato è anche da Via Gaudenzio Fantoli;
- modifica del prospetto attraverso apertura e chiusura finestre.

Per regolarizzare le suindicate difformità sarà necessaria la presentazione di una S.C.I.A. da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza per ripristino dello stato quo-ante di progetto, a firma di un tecnico abilitato. I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (D.O.C.F.A.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

Stralcio del progetto prot. 52022/1966 in evidenza il lotto 44 - P.S2

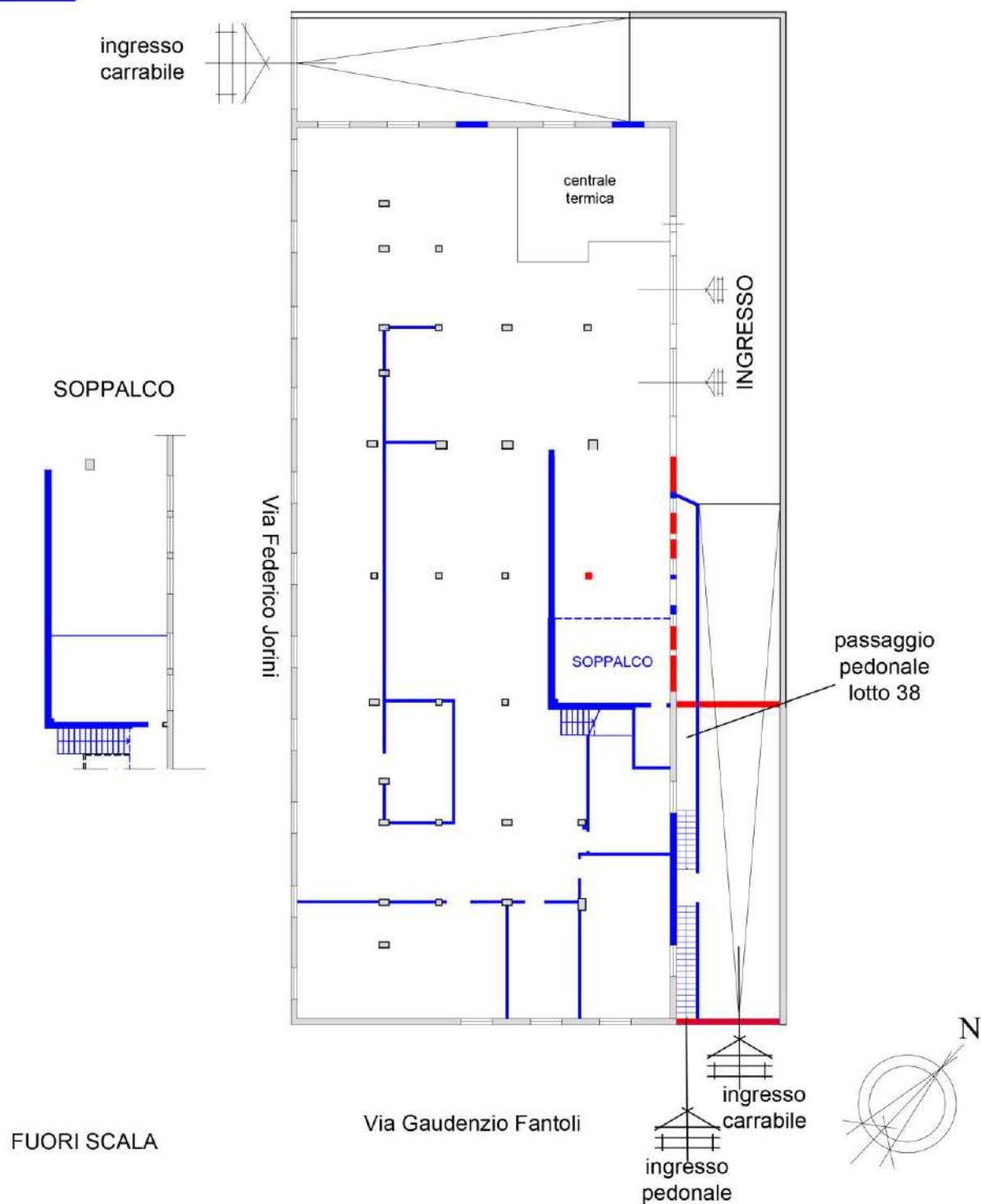


PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Gaudenzio Fantoli, 28 / Via Federico Jorini, snc - Piano S2
 foglio 798 p.la 257 sub.23
LOTTO 44

DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL FASCICOLO PROGETTUALE

NE XV
1290
Rip. XV - Mod. 20
FASCI


COMUNE DI ROMA

Ripartizione XV
LICENZA N. 271 DEL 20 APR. 1977 Ispettorato Edilizio
BOLLETTARIO N. H55/C

RELAZIONE DI ABITABILITÀ

N. di Protocollo domanda abitabilità 9895/68
prp. 18696/68 lic. 1303 del 24.5.68 { 37204/59 del 23.8.68 al 15-9-68
progetto in atti 52022/66 u 21.00 " 24-9-68

Tipo di costruzione 2 palomme - NEDMO

Proprietario M.

Ubicazione Via Federico Jonini 23.

1^a VISITA

Osservazioni:

Portabnre di 2 palomme che presentano un'area fronte dei parapetti affioranti, le cui variazioni interne ed esterne (prolungamenti raccapponabili) non sono in concordia con il R.E.
Si fa notare che il p. servizi, coperto a destra nel progetto, è stato realizzato con copertura mensole in pietra e presenta, in tal modo, un aumento della quota, alla giornata, di circa m. 4,00 = l'ufficio d'Ig. ha esposto la sua favorevole indicazione 20.6.68.
Queste collaudate stabilis e N.O. del Comando VV.FF.

Sabodini - tich. 3168 - 1-2-65 - (10.000) Allegata documentazione fotografica -
5-2-1971 J.P.

| PIANI | USO | APPARTAMENTI DI | | | | | | | | | | | | | | TOTALE appart. | TOTALE VANI |
|-------------------|------------------------|-----------------|------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------------|-------------------|-------------|
| | | 1 vano | 2 vani | 3 vani | 4 vani | 5 vani | 6 vani | 7 vani | 8 vani | 9 vani | 10 vani | 11 vani | 12 vani | 13 vani | 14 vani e più | | |
| 1° p. sotterraneo | vario | 2 | magazzino | 1 | di deposito | 1 | centrale | 1 | centrale | 1 | lavandaia | 1 | lavandaia | 1 | lavandaia | - | 4 |
| 2° p. sotterraneo | vario | 37 | calzature | 5 | tabaccaio | 3 | magazzino | 1 | magazzino | 1 | lavandaia | 1 | lavandaia | 2 | lavandaia | - | 47 |
| 3° p. sotterraneo | { abitazione, fabbrica | 1 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 11 | 13 | | | 1 | 2 |
| Sop. terra | { negozio 5 negozi | | | | | | | | | | | | | | | | 2 |
| Nessun piano | abitazione | | | | | | | | | | | | | | | | 5 |
| Primo piano | | | | | | | | | | | | | | | | 3 | 9 |
| Secondo piano | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 16 |
| Terzo piano | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 16 |
| Quarto piano | | | | | | | | | | | | | | | | 8 | 16 |
| 5° p. sotterraneo | vario | 1 | lavoratori | 1 | lavandaia | 1 | | | | | | | | | | 8 | 16 |
| Sesto piano | | | | | | | | | | | | | | | | - | 4 |
| Settimo piano | | | | | | | | | | | | | | | | | |

936

Scheda 230/64 m² 12.000 + 1345 fop.

46 - 54.000

47 - 5.400

48 - 59.400

49 - 8000

43. 3000

48. 1.000

57 4.000

50 14.000

85 100

18.500

* N.B. I locali classificati dal Sanitarium a magazzino sono 18.500
 riportati sul modello 44 a magazzino di deposito in quanto
 trovati appositamente sotto il piano stradale.

H155

H171

Joly

H16

3 MAS. 1971

3 MAS. 1971

3 MAS. 1971

Superficie: mq 325 per esterno balconi

f.t.m. ~ 12'000

Su Via F. Jolini ~ mq. 7000

Su Via G. Faustini

Balconi: mq. 90

mq. 34

B.W. 53

12

Interc pedone mq. 46

10

COMUNE DI ROMA
UFFICIO D'IGIENE E SANITA
DIVISIONE VIII - IGIENE EDILIZIA

ALLA RIP. XV - URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Viale della Civiltà del Lavoro - E.M.R.

comunica, ai fini del rilascio della licenza di abilità che, dagli accertamenti eseguiti, è risultato che l'edificio in questione possiede i requisiti stabiliti dal Regolamento d'Igiene, ed è composto come segue:

- 2° interrato : 1 magazzino; 1 centrale termica; 1 locale magazzino in soppalco; 1 latrina.
1° cantinato : 37 cantine; 5 sottonegozi; 3 magazzini; 1 appartamento; 2 latrine.

AZZINA " A " -

- terra : 2 negozi con gruppo igienico nei sottonegozi; 2 appartamenti.
1°-2°-3°-4° : 4 appartamenti per piano.
servizi : 1 lavatoio; 1 stenditoio coperto.

AZZINA " B " -

- terreno : 2 negozi con gruppo igienico nel sottonegozio; 1 negozio con gruppo igienico a livello - 1 appartamento.
1°-2°-3°-4° : 4 appartamenti per piano.
servizi : 1 lavatoio; 1 stenditoio coperto.

Al proposito si fa presente, per opportuna scienza e per le decisioni in merito di codesta Ripartizione, che il suddetto parere viene espresso per la parte di stretta competenza, conoscione, cioè, del controllo delle norme previste dal Regolamento Edili, di pertinenza di questa Ripartizione stessa.

Si fa presente, per opportuna scienza di codesta Ripartizione, che:

non sono stati esibiti il progetto e la licenza di costruzione, e che in sede di licenza per il locale adibito

segue

a falegnameria sarà necessaria l'autorizzazione dell'Ispettorato del Lavoro. -

L'UFFICIALE SANITARIO DIRETTORE
(Prof. Tommaso Manelli) *TM*

20 GIU. 1968 *TM*



Anno IV
22 GIU. 1968



| | | |
|------------------|---------|-----------|
| COMUNE DI ROMA | | |
| RIPARTIZIONE XV | | |
| 4.3.68 | 0009895 | |
| TITOLO IX BIS | CLASSE | FASCICOLO |

FED

On. Sindaco di Roma

Ripartizione XV^o Edilizia Privata

Il sottoscritto [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore della Soc. [REDACTED] con sede socia le in Via [REDACTED], CHIEDE.....

che venga rilasciato il certificato di ABITABILITÀ riguardante gli edifici a palazzine che la Società à costruito in Via Federico Iorini con licenza di Costr. n°I303 prot. I8696/I962. Il fabbricato complessivo à le seguenti caratteristiche: (27204/69).

Via Roma VIII Igiene
Fe

| | | |
|-----------------|--------|-----------|
| COMUNE DI ROMA | | |
| RIPARTIZIONE XV | | |
| - 8. MAR 1968 | 1066H | |
| TITOLO | CLASSE | FASCICOLO |

Palazzina 'A'

Garage n° I

Magazzini n° 2

Sottonegozzi n° 2

Negozi n° 2

Appartamenti:P. terra n°2 vani 3+2 vani 10

Appartamenti:P. 1° n°3 vani 3+2 vani 15

Appartamenti:P. 1° n°I vani 2+2 vani 4

Appartamenti:P. 2° n°3 vani 3+2 vani 15

Appartamenti:P. 2° n°I vani 2+2 vani 4

Appartamenti:P. 3° n°3 vani 3+2 vani 15

Appartamenti:P. 3° n°I vani 2+2 vani 4

Appartamenti:P. 4° n°3 vani 3+2 vani 15

Appartamenti:P. 4° n°I vani 2+2 vani 4

Portiere(sottoscale) n°I vani 2+2 vani 4

61 Totale Appartamenti palazzina A n°19

fili
- 6 AGO 1968

Palazzina 'B'

Amministratore
19 - 5 - 68

N. 271

Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 9885/68 protocollo XV Ripartizione presentata da

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del 2 febbraio autorizzato con progetto N. 14204/159 di tipo medio della superficie Mq. 325 M² 19.000 sita in Via:

Versato in c/c 1/46000 L. 231.000 per Conc. Gov. bolletta N. 984 Uff. Post. 12 9/3/91

DIGHIARA

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione:
che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengono più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubilità inavvertite all'atto della visita.

6 metri una l'ottawausa delle condizioni del Comune di Tigli del
fiume di cui alle note n° H 863/P del 27-8-68.

TASSA L. 102.480

BOLLETTA 2906

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

Roma 20 APR 1971

b. IL SINDACO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 28

Bene N° 28 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 1, piano T - S1. L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23 scala A, interno 1, piano T - S1.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11: Abitazioni - I fascia: **2.800,00 €/mq** (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA): Abitazioni civili: **2.875,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 65,00 mq = 4.230,76 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 70,00 mq = 3.557,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 260.000,00 / 80,00 mq = 3.250,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =
 (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 (4.230,76 €/mq + 3.557,14 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 11.037,90 €/mq / 3 = 3.679,30 €/mq
 arrotondato a **3.700,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
 Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.700,00 €/mq / 3 = 9.375,00 €/mq / 3 = 3.125,00 €/mq
 arrotondato a **3.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 80,00 mq x 3.100,00 €/mq = **€ 248.000,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la mancanza di riscaldamento, la gestione condominiale assente, le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali seminterrati, oltre alle infiltrazioni provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; si ritiene necessaria la bonifica oltre al ripristino delle facciate delle chiostrine interne delle due palazzine.

Pertanto il valore di stima subirà una decurtazione del 30 % per cui si avrà:
 € 248.000,00 - 30% = **€ 173.600,00**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 1, piano T - S1 | 80,00 mq | 3.100,00 €/mq | € 248.000,00 | 100,00% | € 173.600,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 173.600,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di confrmità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.
 € 173.600,00 - € 5.000,00 = € 168.600,00

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

€ 168.600,00 - 10 % = € 151.740,00 arrotondato a € 152.000,00.

Valore finale di stima: € 152.000,00

LOTTO 29

Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 5, piano 1-S1
L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23 scala A, interno 5, piano 1 - S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A2 **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11: Abitazioni - I fascia: **2.800,00 €/mq** (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA): Abitazioni civili: **2.875,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 65,00 mq = 4.230,76 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 70,00 mq = 3.557,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 260.000,00 / 80,00 mq = 3.250,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(4.230,76 €/mq + 3.557,14 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 11.037,90 €/mq / 3 = 3.679,30 €/mq arrotondato a **3.700,00 €/mq**

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

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

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.700,00 €/mq / 3 = 9.375,00 €/mq / 3 = 3.125,00 €/mq arrotondato a **3.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

61,90 mq x 3.100,00 €/mq = **€ 191.890,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la mancanza di riscaldamento, la

gestione condominiale assente, le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali seminterrati, oltre alle infiltrazioni provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; si ritiene necessaria la bonifica oltre al ripristino delle facciate delle chiostrine interne delle due palazzine.

Pertanto il valore di stima subirà una decurtazione del 30 % per cui si avrà:
€ 191.890,00 - 30% = € 134.323,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 5, piano 1-S1 | 61,90 mq | 3.100,00 €/mq | € 191.890,00 | 100,00% | € 134.323,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 134.323,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

€ 134.323,00 - € 5.000,00 = € 129.323,00

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

€ 129.323,00 - 10 % = € 116.390,70 arrotondato a € 116.00,00.

Valore finale di stima: € 116.000,00

LOTTO 30

Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 6, piano 1 - S1. L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23 scala A, interno 6, piano 1 - S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11: Abitazioni - I fascia: **2.800,00 €/mq** (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA): Abitazioni civili: **2.875,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 65,00 mq = 4.230,76 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 70,00 mq = 3.557,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 260.000,00 / 80,00 mq = 3.250,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(4.230,76 €/mq + 3.557,14 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 11.037,90 €/mq / 3 = 3.679,30 €/mq arrotondato a **3.700,00 €/mq**

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

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

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.700,00 €/mq / 3 = 9.375,00 €/mq / 3 = 3.125,00 €/mq arrotondato a **3.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

81,05 mq x 3.100,00 €/mq = **€ 251.255,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la mancanza di riscaldamento, la

gestione condominiale assente, le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali seminterrati, oltre alle infiltrazioni provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; si ritiene necessaria la bonifica oltre al ripristino delle facciate delle chiostrine interne delle due palazzine.

Pertanto il valore di stima subirà una decurtazione del 30 % per cui si avrà:

$$\text{€ } 251.255,00 - 30\% = \text{€ } 175.878,50$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 6, piano 1 - S1 | 81,05 mq | 3.100,00 €/mq | € 251.255,00 | 100,00% | € 175.878,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 175.878,50 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------------|-------------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

$$\text{€ } 175.878,50 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 170.878,50$$

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

$$\text{€ } 170.878,50 - 10\% = \text{€ } 153.790,65 \text{ arrotondato a } \text{€ } 154.000,00.$$

Valore finale di stima: € 154.000,00

LOTTO 31

Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 13, piano 3-S1. L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23 scala A, interno 13, piano 3 - S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11: Abitazioni - I fascia: **2.800,00 €/mq** (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA): Abitazioni civili: **2.875,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 65,00 mq = 4.230,76 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 70,00 mq = 3.557,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 260.000,00 / 80,00 mq = 3.250,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(4.230,76 €/mq + 3.557,14 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 11.037,90 €/mq / 3 = 3.679,30 €/mq arrotondato a **3.700,00 €/mq**

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

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

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.700,00 €/mq / 3 = 9.375,00 €/mq / 3 = 3.125,00 €/mq arrotondato a **3.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

61,90 mq x 3.100,00 €/mq = **€ 191.890,00**

Considerate la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la mancanza di riscaldamento, la

gestione condominiale assente, le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali seminterrati, oltre alle infiltrazioni provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; si ritiene necessaria la bonifica oltre al ripristino delle facciate delle chiostrine interne delle due palazzine.

Pertanto il valore di stima subirà una decurtazione del 30 % per cui si avrà:
€ 191.890,00 - 30% = € 134.323,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 13, piano 3-S1 | 61,90 mq | 3.100,00 €/mq | € 191.890,00 | 100,00% | € 134.323,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 134.323,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accerto di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

€ 134.323,00 - € 5.000,00 = € 129.323,00

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

€ 129.323,00 - 10 % = € 116.390,70 arrotondato a € 116.000,00.

Valore finale di stima: € 116.000,00

LOTTO 32

Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 18, piano 4 - S1. L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23 scala A, interno 18, piano 4 - S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11: Abitazioni - I fascia: **2.800,00 €/mq** (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA): Abitazioni civili: **2.875,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 65,00 mq = 4.230,76 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 70,00 mq = 3.557,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 260.000,00 / 80,00 mq = 3.250,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(4.230,76 €/mq + 3.557,14 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 11.037,90 €/mq / 3 = 3.679,30 €/mq arrotondato a **3.700,00 €/mq**

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

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

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.700,00 €/mq / 3 = 9.375,00 €/mq / 3 = 3.125,00 €/mq arrotondato a **3.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

81,05 mq x 3.100,00 €/mq = **€ 251.255,00**

Considerate la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la mancanza di riscaldamento, la

gestione condominiale assente, le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali seminterrati, oltre alle infiltrazioni provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; si ritiene necessaria la bonifica oltre al ripristino delle facciate delle chiostrine interne delle due palazzine.

Pertanto il valore di stima subirà una decurtazione del 30 % per cui si avrà:
 $\text{€ 251.255,00} - 30\% = \text{€ 175.878,50}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 6, piano 1 - S1 | 81,05 mq | 3.100,00 €/mq | € 251.255,00 | 100,00% | € 175.878,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 175.878,50 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Ripristino stato quo ante della cucina | 1000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accastastamento, quantificati in € 5.000,00.
- I costi per il ripristino della cucina allo stato quo ante

$$\text{€ 175.878,50} - \text{€ 5.000,00} = \text{€ 170.878,50}$$

$$\text{€ 170.878,50} - \text{€ 1.000,00} = \text{€ 169.878,50}$$

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

$$\text{€ 169.878,50} - 10\% = \text{€ 152.890,65 arrotondato a € 153.000,00.}$$

Valore finale di stima: € 153.000,00

LOTTO 33

Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 6, piano 2 - S1. L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, interno 6, piano 2 - S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11: Abitazioni - I fascia: **2.800,00 €/mq** (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA): Abitazioni civili: **2.875,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 65,00 mq = 4.230,76 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 70,00 mq = 3.557,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 260.000,00 / 80,00 mq = 3.250,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(4.230,76 €/mq + 3.557,14 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 11.037,90 €/mq / 3 = 3.679,30 €/mq arrotondato a **3.700,00 €/mq**

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

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

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.700,00 €/mq / 3 = 9.375,00 €/mq / 3 = 3.125,00 €/mq arrotondato a **3.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

80,00 mq x 3.100,00 €/mq = **€ 247.132,00**

Considerate la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la mancanza di riscaldamento, la gestione condominiale assente, le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali seminterrati, oltre alle

infiltrazioni provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; si ritiene necessaria la bonifica oltre al ripristino delle facciate delle chiostrine interne delle due palazzine.

Pertanto il valore di stima subirà una decurtazione del 30 % per cui si avrà:
 $\text{€ 247.132,00} - 30\% = \text{€ 173.600,00}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 6, piano 2 - S1 | 80,00 mq | 3.100,00 €/mq | € 248.000,00 | 100,00% | € 173.600,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 173.600,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------------|-------------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

$\text{€ 173.600,00} - \text{€ 5.000,00} = \text{€ 168.600,00}$

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

$\text{€ 168.600,00} - 10\% = \text{€ 151.740,00}$ arrotondato a € 152.000,00.

Valore finale di stima: € 152.000,00

LOTTO 34

Bene N° 34 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 7, piano 2 - S1. L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, interno 7, piano 2 - S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11: Abitazioni - I fascia: **2.800,00 €/mq** (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA): Abitazioni civili: **2.875,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 65,00 mq = 4.230,76 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 70,00 mq = 3.557,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 260.000,00 / 80,00 mq = 3.250,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(4.230,76 €/mq + 3.557,14 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 11.037,90 €/mq / 3 = 3.679,30 €/mq arrotondato a **3.700,00 €/mq**

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

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

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.700,00 €/mq / 3 = 9.375,00 €/mq / 3 = 3.125,00 €/mq arrotondato a **3.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

88,85 mq x 3.100,00 €/mq = **€ 275.435,00**

Considerate la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la mancanza di riscaldamento, la

gestione condominiale assente, le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali seminterrati, oltre alle infiltrazioni provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; si ritiene necessaria la bonifica oltre al ripristino delle facciate delle chiostrine interne delle due palazzine.

Pertanto il valore di stima subirà una decurtazione del 30 % per cui si avrà:
€ 275.435,00 - 30% = € 192.804,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 7, piano 2 - S1 | 88,85 mq | 3.100,00 €/mq | € 275.435,00 | 100,00% | € 192.804,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 192.804,50 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------------|-------------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.
€ 192.804,50 - € 5.000,00 = € 187.804,50

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

€ 187.804,50 - 10 % = € 169.024,04 arrotondato a € 170.000,00.

Valore finale di stima: € 170.000,00

LOTTO 35

Bene N° 35 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 9, piano 2 - S1. L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, interno 9, piano 2 - S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11: Abitazioni - I fascia: **2.800,00 €/mq** (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA): Abitazioni civili: **2.875,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 65,00 mq = 4.230,76 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 70,00 mq = 3.557,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 260.000,00 / 80,00 mq = 3.250,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(4.230,76 €/mq + 3.557,14 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 11.037,90 €/mq / 3 = 3.679,30 €/mq arrotondato a **3.700,00 €/mq**

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

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

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.700,00 €/mq / 3 = 9.375,00 €/mq / 3 = 3.125,00 €/mq arrotondato a **3.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

78,35 mq x 3.100,00 €/mq = **€ 242.885,00**

Considerate la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la mancanza di riscaldamento, la

gestione condominiale assente, le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali seminterrati, oltre alle infiltrazioni provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; si ritiene necessaria la bonifica oltre al ripristino delle facciate delle chiostrine interne delle due palazzine.

Pertanto il valore di stima subirà una decurtazione del 30 % per cui si avrà:
 $\text{€ 242.885,00} - 30\% = \text{€ 170.019,50}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 9, piano 2 - S1 | 78,35 mq | 3.100,00 €/mq | € 242.885,00 | 100,00% | € 170.019,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 170.019,50 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

$\text{€ 170.019,50} - \text{€ 5.000,00} = \text{€ 165.019,50}$

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

$\text{€ 165.019,50} - 10\% = \text{€ 148.517,55}$ arrotondato a € 150.000,00.

Valore finale di stima: € 150.000,00

LOTTO 36

Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 12, piano 3 - S1. L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, interno 12, piano 3 - S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11: Abitazioni - I fascia: **2.800,00 €/mq** (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA): Abitazioni civili: **2.875,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 275.000,00 / 65,00 mq = 4.230,76 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 70,00 mq = 3.557,14 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 260.000,00 / 80,00 mq = 3.250,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(4.230,76 €/mq + 3.557,14 €/mq + 3.250,00 €/mq) / 3 = 11.037,90 €/mq / 3 = 3.679,30 €/mq arrotondato a **3.700,00 €/mq**

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

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

2.800,00 €/mq + 2.875,00 €/mq + 3.700,00 €/mq / 3 = 9.375,00 €/mq / 3 = 3.125,00 €/mq arrotondato a **3.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

68,22 mq x 3.100,00 €/mq = **€ 194.928,00**

Considerate la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la mancanza di riscaldamento, la

gestione condominiale assente, le pessime condizioni igienico sanitarie dei locali seminterrati, oltre alle infiltrazioni provenienti dalle coperture e dai lastrici solari; si ritiene necessaria la bonifica oltre al ripristino delle facciate delle chiostrine interne delle due palazzine.

Pertanto il valore di stima subirà una decurtazione del 30 % per cui si avrà:
 $\text{€ 194.928,00} - 30\% = \text{€ 136.449,60}$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 12, piano 3 - S1 | 62,88 mq | 3.100,00 €/mq | € 194.928,00 | 100,00% | € 136.449,60 |
| Valore di stima: | | | | | € 136.449,60 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

$\text{€ 136.449,60} - \text{€ 5.000,00} = \text{€ 131.449,60}$

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

$\text{€ 131.449,60} - 10\% = \text{€ 118.304,64}$ arrotondato a € 120.000,00.

Valore finale di stima: € 120.000,00

LOTTO 37

Bene N° 37 - Magazzino (catastralmente negozio) ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, piano S1. L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino (catastralmente negozio), di proprietà della società srl, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, piano S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Osservatorio Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, zona Portuense Via Prospero Colonna - Semiperiferia:

Magazzini 554,00 €/mq

(borsinoimmobiliare.it di Roma - zona Portuense Via Prospero Colonna – ottobre 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/Portuense (Via Prospero Colonna):

Laboratori: 800,00€/mq

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 39.000,00 / 32,00 mq = 1.218,75 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 30.000,00 / 24,00 mq = 1.250,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 53.000,00 / 35,00 mq = 1.514,28 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.218,75 €/mq + 1.250,00 €/mq + 1.514,28 €/mq) / 3 = 3.983,03 €/mq / 3 = 1.327,67 €/mq arrotondato a **1.300,00 €/mq**

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

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

554,00 €/mq + 800,00 €/mq + 1.300,00 €/mq / 3 = 2.654,00 €/mq / 3 = 884,66 €/mq arrotondato a **885,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

25,00 mq x 885,00 €/mq = **€ 22.125,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la gestione condominiale assente il valore di stima subirà una decurtazione del 10% per cui si avrà:
€ 22.125,00 - 10% = € 19.912,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 10 - Magazzino Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, piano S1 | 25,00 mq | 885,00 €/mq | € 22.125,00 | 100,00% | € 19.912,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 19.912,50 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

€ 19.912,50 - € 5.000,00 = € 14.912,50

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

€ 14.912,50 - 10 % = € 13.421,25 arrotondato a € 13.000,00.

Valore finale di stima: € 13.000,00

LOTTO 38

Bene N° 38 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 21, Zc. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Osservatorio Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, zona Portuense Via Prospero Colonna - Semiperiferia:

Magazzini: **554,00 €/mq**

(borsinoimmobiliare.it di Roma - zona Portuense Via Prospero Colonna – ottobre 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/Portuense (Via Prospero Colonna):

Laboratori: **800,00€/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 120.000,00 / 90,00 mq = 1.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 140.000,00 / 90,00 mq = 1.555,55 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 190.000,00 /100,00 mq = 1.900,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.333,33 €/mq + 1.555,55 €/mq + 1.900,00 €/mq) / 3 = 4.788,88 €/mq / 3 = 1.596,29 €/mq arrotondato a **1.600,00 €/mq**

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

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

554,00 €/mq + 800,00 €/mq + 1.600,00 €/mq / 3 = 2.954,00 €/mq / 3 = 984,66 €/mq

arrotondato a **985,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

95,00 mq x 985,00 €/mq = **€ 93.575,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la gestione condominiale assente il valore di stima subirà una decurtazione del 10% per cui si avrà:

€ 93.575,00 - 10% = € 84.217,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 11 - Magazzino Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1 | 95,00 mq | 985,00 €/mq | € 93.575,00 | 100,00% | € 84.217,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 84.217,50 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Ripristino unità immobiliari | 500,00 | € |
| Ripristino stato quo ante | 1.000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00;
- i costi per il ripristino delle due unità immobiliari quantificato in € 500,00;
- i costi per il ripristino allo stato quo ante dei luoghi quantificato in € 1.000,00

€ 84.217,50 - € 5.000,00 = € 79.217,50

€ 79.217,50 - € 500,00 = € 78.717,50

€ 78.717,50 - € 1.000,00 = € 77.717,50

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

€ 77.717,50 - 10 % = € 69.945,75 arrotondato a € 70.000,00.

Valore finale di stima: € 70.000,00

LOTTO 39

Bene N°39 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli n.36/38/40, piano T/S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11:

Locali commerciali II fascia: **1.800,00 €/mq**

(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR – II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA):

Negozi: **1.600,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 104.000,00 / 113,00 mq = 920,35 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 2: € 135.000,00 / 100,00 mq = 1.350,00 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 3: € 189.000,00 / 80,00 mq = 2.362,50 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.120 €/mq + 920,00 €/mq + 2.362,50 €/mq) / 3 = 4.632,85 €/mq / 3 = 1.544,28 €/mq
arrotondato a **1.500,00 €/mq**

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

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

1.800,00 €/mq + 1.600,00 €/mq + 1.500,00 €/mq / 3 = 4.900,00 €/mq / 3 = 1.633,33 €/mq
arrotondato a **1.600,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

118,50 mq x 1.600,00 €/mq = **€ 189.600,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la gestione condominiale assente il valore di stima subirà una decurtazione del 10% per cui si avrà:
 $\text{€ } 189.600,00 - 10\% = \text{€ } 170.640,00$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 12 - Negozio Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli n.36/38/40, piano T/S1 | 118,50 mq | 1.600,00 €/mq | € 189.600,00 | 100,00% | € 170.640,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 170.640,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

$$\text{€ } 170.640,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 165.640,00$$

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

$$\text{€ } 165.640,00 - 10 \% = \text{€ } 149.076,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 150.000,00.$$

Valore finale di stima: € 150.000,00

LOTTO 40

Bene N° 40 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.25/26, piano T/S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11:

Locali commerciali II fascia: **1.800,00 €/mq**

(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR – II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA):

Negozi: **1.600,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 104.000,00 /113,00 mq = 920,35 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 135.000,00 /100,00 mq = 1.350,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 189.000,00 / 80,00 mq = 2.362,50 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.120 €/mq + 920,00 €/mq + 2.362,50 €/mq) / 3 = 4.632,85 €/mq / 3 = 1.544,28 €/mq
arrotondato a **1.500,00 €/mq**

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

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

1.800,00 €/mq + 1.600,00 €/mq + 1.500,00 €/mq / 3 = 4.900,00 €/mq / 3 = 1.633,33 €/mq
arrotondato a **1.600,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

91,50 mq x 1.600,00 €/mq = **€ 146.400,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la gestione condominiale assente il valore di stima subirà una decurtazione del 10% per cui si avrà:

€ 146.400,00 - 10% = € 131.760,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 13 - Negozio Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.25/26, piano T/S1 | 91,50 mq | 1.600,00 €/mq | € 146.400,00 | 100,00% | € 131.760,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 131.760,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Regolarizzazione catastale | 500,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per l'accatastamento, quantificati in € 500,00.

€ 131.760,00 - € 500,00 = € 131.260,00

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

€ 131.260,00 - 10 % = € 118.134,00 arrotondato a € 120.000,00.

Valore finale di stima: € 120.000,00

LOTTO 41

Bene N° 41 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.15/17, piano T/S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11:

Locali commerciali II fascia: **1.800,00 €/mq**

(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR – II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA):

Negozi: **1.600,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 104.000,00 /113,00 mq = 920,35 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 135.000,00 /100,00 mq = 1.350,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 189.000,00 / 80,00 mq = 2.362,50 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.120 €/mq + 920,00 €/mq + 2.362,50 €/mq) / 3 = 4.632,85 €/mq / 3 = 1.544,28 €/mq
arrotondato a **1.500,00 €/mq**

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

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

1.800,00 €/mq + 1.600,00 €/mq + 1.500,00 €/mq / 3 = 4.900,00 €/mq / 3 = 1.633,33 €/mq
arrotondato a **1.600,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
88,50 mq x 1.600,00 €/mq = **€ 141.600,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la gestione condominiale assente il valore di stima subirà una decurtazione del 10% per cui si avrà:

€ 141.600,00 - 10% = € 127.440,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 14 - Negozio Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.15/17, piano T/S1 | 88,50 mq | 1.600,00 €/mq | € 141.600,00 | 100,00% | € 127.440,00 |
| Valore di stima: | | | | | €127.440,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Ripristino unità immobiliari | 1500,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

- i costi per il ripristino delle due unità immobiliari quantificato in € 1.500,00.

€ 127.440,00 - € 5.000,00 = € 122.440,00

€ 122.440,00 - € 1.500,00 = € 120.940,00

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

€ 120.940,00 - 10 % = € 108.846,00 arrotondato a € 110.000,00.

Valore finale di stima: € 110.000,00

LOTTO 42

Bene N° 42 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini n.13, Via Gaudenzio Fantoli n.28, piano S1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 22, Zc. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Osservatorio Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, zona Portuense Via Prospero Colonna Semiperiferia:

Magazzini: 554,00 €/mq

(borsinoimmobiliare.it di Roma - zona Portuense Via Prospero Colonna – ottobre 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/Portuense (Via Prospero Colonna):

Laboratori: 800,00€/mq

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 120.000,00 / 90,00 mq = 1.333,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 140.000,00 / 90,00 mq = 1.555,55 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 190.000,00 /100,00 mq = 1.900,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.333,33 €/mq + 1.555,55 €/mq + 1.900,00 €/mq) / 3 = 4.788,88 €/mq / 3 = 1.596,29 €/mq arrotondato a **1.600,00 €/mq**

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

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

554,00 €/mq + 800,00 €/mq + 1.600,00 €/mq / 3 = 2.954,00 €/mq / 3 = 984,66 €/mq arrotondato a **985,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

68,50 mq x 985,00 €/mq = **€ 67.472,50**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la gestione condominiale assente il valore di stima subirà una decurtazione del 10% per cui si avrà:

€ 67.472,50 - 10% = € 60.725,25

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 15 - Magazzino Roma (RM) - Via Federico Jorini n.13, Via Gaudenzio Fantoli n.28, piano S1 | 68,50 mq | 985,00 €/mq | € 67.472,50 | 100,00% | € 60.725,25 |
| Valore di stima: | | | | | € 60.725,25 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accastastamento, quantificati in € 5.000,00.
 - ripristino unità immobiliari quantificato in € 1.500,00.
- € 60.725,25 - € 5.000,00 = € 55.725,25

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

€ 55.725,25 - 10 % = € 50.152,72 arrotondato a € 50.000,00.

Valore finale di stima: € 50.000,00

LOTTO 43

Bene N° 43 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano T/S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, Marconi - Piazzale della Radio - Villa Bonelli) - Q11:

Locali commerciali II fascia: **1.800,00 €/mq**

(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR – II numero 2022).

- Valore di riferimento 2: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PORTUENSE (VIA PROSPERO COLONNA):

Negozi: **1.600,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 104.000,00 /113,00 mq = 920,35 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 135.000,00 /100,00 mq = 1.350,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 189.000,00 / 80,00 mq = 2.362,50 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.120 €/mq + 920,00 €/mq + 2.362,50 €/mq) / 3 = 4.632,85 €/mq / 3 = 1.544,28 €/mq
arrotondato a **1.500,00 €/mq**

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

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

1.800,00 €/mq + 1.600,00 €/mq + 1.500,00 €/mq / 3 = 4.900,00 €/mq / 3 = 1.633,33 €/mq
arrotondato a **1.600,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

81,00 mq x 1.600,00 €/mq = **€ 129.600,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la gestione condominiale assente il valore di stima subirà una decurtazione del 10% per cui si avrà:

€ 129.600,00 - 10% = € 116.640,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 16 - Negozio Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano T/S1 | 81,00 mq | 1.600,00 €/mq | € 129.600,00 | 100,00% | € 116.640,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 116.640,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Ripristino unità immobiliari | 500,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.
- i costi per il ripristino delle due unità immobiliari quantificato in € 500,00.

€ 116.640,00 - € 5.000,00 = € 111.640,00

€ 111.640,00 - € 500,00 = € 111.140,00

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

€ 111.140,00 - 10 % = € 100.026,00 arrotondato a € 100.000,00.

Valore finale di stima: € 100.000,00

LOTTO 44

Bene N° 44 – Magazzino (catastralmente autorimessa) ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29, piano S2.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257 - 258 - 648, Sub. 23- 22, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

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

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

- 1) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, zona Portuense Via Prospero Colonna

Semiperiferia:

Magazzini: **554,00 €/mq**

(borsinoimmobiliare.it di Roma - zona Portuense Via Prospero Colonna – ottobre 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/Portuense (Via Prospero Colonna):

Laboratori: **800,00€/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Immobile paragonabile n. 1: € 600.000,00 / 1.000,00 mq = 600,00 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 2: € 730.000,00 / 941,00 mq = 775,77 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 3: € 800.000,00 / 1.200,00 mq = 666,66 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =

(Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(600,00 €/mq + 775,77 €/mq + 666,66 €/mq) / 3 = 2.042,43 €/mq / 3 = 680,81 €/mq

arrotondato a **680,00 €/mq**

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

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

554,00 €/mq + 800,00€/mq €/mq + 680,00 €/mq / 3 = 2.034,00 €/mq / 3 = 678,00 €/mq

arrotondato a **680,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

1.291,00 mq x 680,00 €/mq = **€ 877.880,00**

Considerata la vetustà dei fabbricati cui l'immobile è ricompreso, la gestione condominiale assente e lo stato in cui versa l'immobile il valore di stima subirà una decurtazione del 20% per cui si avrà:
 $\text{€ } 877.880,00 - 20\% = \text{€ } 702.304,00$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 17 - Magazzino Roma (RM) - Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29, piano S2 | 1291,00 mq | 680,00 €/mq | € 877.880,00 | 100,00% | € 702.304,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 702.304,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale | 5000,00 | € |
| Rischio assunto per assenza della garanzia di vizi e difetti | 10,00 | % |

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

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia (SCIA per accertamento di conformità) e per l'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.

€ 702.304,00 - € 5.000,00 = € 697.304,00

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

€ 697.304,00 - 10 % = € 627.573,60 arrotondato a € 630.000,00.

Valore finale di stima: € 630.000,00

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

Roma, li 09/05/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 17 Planimetrie catastali
- ✓ N° 17 Visure catastali
- ✓ Foto - Rilievo fotografico dei 17 lotti
- ✓ N°17 Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ N°17 Planimetrie difformità urbanistica
- ✓ N°7 Planimetrie difformità catastale
- ✓ N° 3 Ispezioni ipotecarie
- ✓ Progetto 52022/1966
- ✓ Accesso agli atti municipio XI – DIA (lotto 40)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Quotazioni borsino immobiliare
- ✓ Quotazioni Agenzia delle entrate
- ✓ Immobili paragonabili
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Abitabilità
- ✓ Scheda riassuntiva
- ✓ Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 28

Bene N° 28 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 1, piano T - S1
L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 1, piano terra, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno e tre camere. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Soprattutto il bagno versa in condizioni igienico/sanitarie precarie. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo e priva di finestratura. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'intero appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 152.000,00

LOTTO 29

Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 5, piano 1-S1
L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 1, piano terra, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata, vana in questo caso specifico, in quanto si è rinvenuta la presenza del Sig. **** Omissis **** che dichiarava di occupare l'immobile senza titolo. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina,

bagno, disimpegno, due camere e un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni igienico/sanitarie precarie. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotato di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'intero appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno e della cucina che presentano pavimenti in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 116.000,00

LOTTO 30

Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 6, piano 1 - S1
L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 6, piano primo, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Soprattutto il bagno e la cucina versano in condizioni igienico/sanitarie precarie. Nel disimpegno si segnala la presenza di un armadio a muro. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc, non tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 154.000,00

LOTTO 31

Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 13, piano 3-S1
L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 13, piano terzo, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, due camere e un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni appena sufficienti di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo privo di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti,

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 116.000,00

LOTTO 32

Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 18, piano 4 - S1
L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 18, piano quarto, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Nel disimpegno si segnala la presenza di un armadio a muro. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc, non tutti

funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 154.000,00

LOTTO 33

Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 6, piano 2 - S1
L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano secondo, identificato con l'interno 6, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo non finestrata. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc, non tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 152.000,00

LOTTO 34

Bene N° 34 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 7, piano 2 - S1 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano secondo, identificato con l'interno 7, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo non finestrata. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, come pure gli avvolgibili, sono in pvc, tutti dotati di grate antintrusione in materiale metallico. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 169.000,00

LOTTO 35

Bene N° 35 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 9, piano 2 - S1 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano secondo, identificato con l'interno 9, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo non finestrata. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno. Le

pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, come pure gli avvolgibili, sono in pvc. La porta finestra della camera che affaccia su Via Federico Jorini è dotata di grate antintrusione in materiale metallico. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 148.000,00

LOTTO 36

Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 12, piano 3 - S1 L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano terzo, identificato con l'interno 12, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, due camere, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno fortemente deteriorati, con avvolgibili in pvc. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 118.000,00

LOTTO 37

Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, piano S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino (catastralmente negozio), di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriaione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un magazzino (catastralmente negozio) composto di un unico ambiente di forma rettangolare dotato di 3 infissi apribili in materiale metallico, situati nella parte alta della parete di destra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. Al magazzino (catastralmente negozio) si accede tramite una porta in legno malridotta e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 13.000,00

LOTTO 38

Bene N° 38 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra il cui accesso è garantito da un cancello pedonale in materiale metallico al civico 30 di Via Gaudenzio Fantoli che immette in una rampa che scende e conduce al piano S1. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriaione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. L'accesso al magazzino è garantito da una porta a doppio battente in materiale metallico posta alla fine della rampa pedonale. L'immobile è composto di un ambiente di forma irregolare dotato di 3 infissi apribili in materiale metallico (che affacciano sull'area esterna della rampa) e di un bagno; internamente il magazzino è collegato al sottonegozio (foglio 798 p.la 258 sub.3) lotto n.16 oggetto anch'esso della presente procedura peritale. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. Al magazzino si accede tramite una porta in legno fortemente deteriorata, l'ambiente si presenta in condizioni di manutenzione ed uso appena sufficienti. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 21, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO 39

Bene N° 39 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli n.36/38/40, piano T/S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli nn.36/38/40, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il negozio è situato all'angolo tra Via Federico Jorini e Via Gaudenzio Fantoli ha accesso dal civico 28 di Via Federico Jorini ed è composto di un ambiente di forma irregolare dotato 4 vetrine e una scala che conduce al piano inferiore. Il piano inferiore, della stessa forma del superiore, è composto di 4 vani, 2 bagni e un disimpegno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Il negozio e il sottonegozio si presentano in pessime condizioni di manutenzione ed uso; il pavimento in grès così come le pareti sono fortemente deteriorati dal tempo e dall'incuria. La scala e il primo ambiente che si incontra dopo aver sceso le scale sono rivestiti in doghettato di legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00

LOTTO 40

Bene N° 40 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.25/26, piano T/S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.25/26, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il negozio è situato in Via

Federico Jorini ed ha accesso dal civico 25; è composto di due ambienti distinti: uno pubblico ed uno privato per la preparazione dei cibi. È dotato di una 1 vetrina al civico 26 e una scala che conduce al piano inferiore. Il piano inferiore, è composto di 4 vani, 1 bagno e un disimpegno. Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito (DIA prot. CP/38491 del 30.07.2009), ad eccezione di 2 vani porta non presenti al piano interrato ed evidenziati nella planimetria difformità. Il negozio e il sottonegozio si presentano in discrete condizioni di manutenzione ed uso; il pavimento è in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

LOTTO 41

Bene N° 41 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.15/17, piano T/S1
L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.15/17, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di sinistra il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il negozio è situato in Via Federico Jorini ed ha accesso dal civico 15. Al piano terra è composto di un unico ambiente di forma irregolare e delle scale che conducono al piano inferiore; mentre il piano S1 è composto di un ampio ambiente, un antibagno e un bagno. Il negozio de quo risulta fuso sia al piano terra che al piano S1 con il limitrofo locale commerciale con accesso dal civico 21 della stessa Via Ferdinando Fuga, non oggetto della presente procedura peritale. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Il negozio e il sottonegozio si presentano in scarse condizioni di manutenzione ed uso; il pavimento è in grès e battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 110.000,00

LOTTO 42

Bene N° 42 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini n.13, Via Gaudenzio Fantoli n.28, piano S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.13, Via Gaudenzio Fantoli n.28 (catastralmente Via Federico Jorini n. 13; Via Gaudenzio Fantoli n. 17), piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra. Il magazzino ha due accessi: uno interno alla scala A ed uno esterno raggiungibile a sua volta in due modalità differenti. L'accesso interno avviene scendendo le scale condominiali sino al piano S1 della scala A, dove una porta in legno accompagna ad alcuni gradini che scendono all'immobile de quo. Per l'accesso esterno le due modalità sono: - attraverso il cancello pedonale in materiale metallico al civico 13 di Via Federico Jorini che conduce attraverso dei gradini al piano S1 e giungono al portoncino in legno; - dal cancello carrabile in materiale metallico al civico 28 di Via Gaudenzio Fantoli che immette sulla rampa che scende al piano S2 dove, grazie ad alcuni gradini si sale al piano S1 e al medesimo portoncino in legno. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. L'immobile, utilizzato come ufficio, è composto di due ambienti e un bagno; per quanto concerne lo stato di manutenzione interna si presenta in buone condizioni. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento che presenta pavimenti in parquet, ad esclusione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. I radiatori sono assenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 22, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

LOTTO 43

Bene N° 43 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano T/S1

L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina al civico 34 di Via Gaudenzio Fantoli. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il negozio al piano terra è composto di un ambiente di forma irregolare, bagno e scale che conducono al piano inferiore; il piano S1 è composto di un unico ambiente di forma irregolare. Il negozio de quo risulta fuso al piano S1 con il limitrofo lotto 11 (locale magazzino) oggetto della presente procedura peritale. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i

competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Il negozio e il sottonegozio si presentano in scarse condizioni di manutenzione ed uso, la serranda posta al civico 34 di Via Gaudenzio Fantoli è stata vandalizzata così come l'infisso che fungeva da accesso; il pavimento è in grès e battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

LOTTO 44

Bene N° 44 - Magazzino (catastralmente autorimessa) ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino (catastralmente autorimessa), di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29 (catastralmente Via Federico Jorini n.13 - Via Gaudenzio Fantoli n.34), piano S2, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è situato al piano S2 occupando entrambe le scale. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriaione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il magazzino (catastralmente autorimessa) è composto di un unico ambiente di forma regolare e di un soppalco. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Al momento del sopralluogo il magazzino (catastralmente autorimessa) si presentava in pessime condizioni di manutenzione ed uso; sono stati rinvenuti liquami maleodoranti, materiali di risulta, calcinacci oltre ad escrementi di vario genere.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257 - 258 - 648, Sub. 23- 22, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.

Prezzo base d'asta: € 630.000,00

APPENDICE SULLA MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda gli appartamenti:

SCALA A

Interno 1 – PT – LOTTO 28

Interno 5 -1°P – LOTTO 29

Interno 6 -1°P – LOTTO 30

Interno 13 - 3°P – LOTTO 31

Interno 18 - 4° P – LOTTO 32

SCALA B

Interno 6 – 2°P – LOTTO 33

Interno 7 - 2°P – LOTTO 34

Interno 9 - 2° P – LOTTO 35

Interno 12 - 3° P – LOTTO 36

Gli ausiliari del GE dopo aver eseguito accesso forzoso sono stati messi in sicurezza attraverso **la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.**

SCALA A - INTERNO 1 – PT - LOTTO 28



SCALA A - INTERNO 5 -1°P - LOTTO 29



SCALA A - INTERNO 6 -1°P - LOTTO 30



SCALA A - INTERNO 13 - 3°P - LOTTO 31



SCALA A - INTERNO 18 - 3°P - LOTTO 32



SCALA B - INTERNO 6 - 2°P - LOTTO 33



SCALA B - INTERNO 7 - 2°P - LOTTO 34



SCALA B - INTERNO 9 - 2°P - LOTTO 35



SCALA B - INTERNO 12 - 3°P - LOTTO 36



LOTTO 37

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro della serratura.



LOTTO 39

Relativamente a questo immobile si è in attesa che venga emesso l'ordine di liberazione, già richiesto dal custode giudiziario.



38 - LOTTO 43

Questi due lotti sono accorpati al piano S1



Gli immobili sono stati messi in sicurezza attraverso il serramento dei tubolari danneggiati, della serranda avvolgibile di Via Gaudenzio Fantoli n.32-34 che costituisce anche l'accesso al lotto 43 collegati al piano S1.

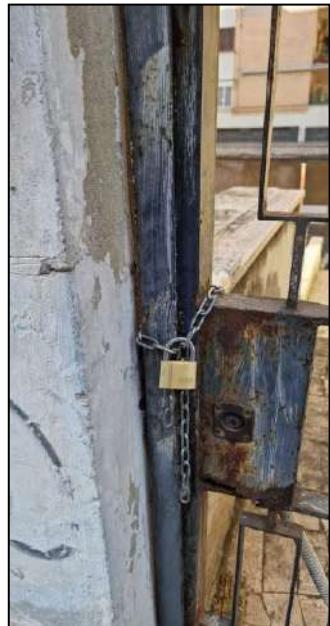
LOTTO 41

L'immobile è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro della serratura.



LOTTO 42

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro e della serratura della porta situata al piano S1 della scala A; nonché il blocco meccanico della porta con accesso esterno e i cancelli (pedonale e carrabile) su Via Federico Jorini 13.



A seguito dell'apertura forzata della serratura della porta sita al piano S1 della scala A si è reso necessario mettere in sicurezza l'immobile attraverso la **chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento**.



LOTTO 44

In seguito l'immobile è stato sottoposto ad attività di bonifica ed è stato messo in sicurezza attraverso la posa in opera di una catena cementata completa di lucchetto corazzato sulla porta a doppio battente in materiale metallico. Inoltre è stato ripristinato il cancello su Via Federico Jorini snc (accanto al civico 13) e messo in sicurezza attraverso l'apposizione di un'ulteriore catena cementata completa di lucchetto corazzato.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1196/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 1, piano T - S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 3, Zc. 4, CATEGORIA A2 | Superficie | 80,00 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 1, piano terra, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno e tre camere. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Soprattutto il bagno versa in condizioni igienico/sanitarie precarie. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo e priva di finestratura. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'intero appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento. | | |

LOTTO 29 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 5, piano 1-S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 61,90 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 1, piano terra, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata, vana in questo caso specifico, in quanto si è rinvenuta la presenza del Sig. **** Omissis **** che dichiarava di occupare l'immobile senza titolo. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, due camere e un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni igienico/sanitarie precarie. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotato di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'intero appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno e della cucina che presentano pavimenti in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

LOTTO 30 - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00

| Bene N° 3 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 6, piano 1 - S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 81,05 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della *** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 6, piano primo, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Soprattutto il bagno e la cucina versano in condizioni igienico/sanitarie precarie. Nel disimpegno si segnala la presenza di un armadio a muro. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc, non tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento. | | |

LOTTO 31 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00

| Bene N° 4 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 13, piano 3-S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 61,90 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della *** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 13, piano terzo, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, due camere e un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in condizioni appena sufficienti di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo privo di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso attraverso la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento. | | |

LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00

| Bene N° 5 - Appartamento | | | |
|------------------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 18, piano 4 - S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 81,05 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della *** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, interno 18, piano quarto, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Nel disimpegno si segnala la presenza di un armadio a muro. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione di alcune rivestite in doghe di legno; il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Il soffitto della camera n.1/angolo cottura è rivestito in doghe di legno. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc, non tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti, sono in alluminio. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento. | | |

LOTTO 33 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.000,00

| Bene N° 6 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 6, piano 2 - S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 80,00 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della *** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano secondo, identificato con l'interno 6, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo non finestrata. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc, non tutti funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento. | | |

LOTTO 34 - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

| Bene N° 7 - Appartamento | | | |
|------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 7, piano 2 - S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 88,85 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della *** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano secondo, identificato con l'interno 7, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo non finestrata. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, come pure gli avvolgibili, sono in pvc, tutti dotati di grate antintrusione in materiale metallico. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio.</p> | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento. | | |

LOTTO 35 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

| Bene N° 8 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 9, piano 2 - S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 78,35 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della *** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano secondo, identificato con l'interno 9, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo non finestrata. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, come pure gli avvolgibili, sono in pvc. La porta finestra della camera che affaccia su Via Federico Jorini è dotata di grate antintrusione in materiale metallico. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento. | | |

LOTTO 36 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

| Bene N° 9 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala B, interno 12, piano 3 - S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A2 | Superficie | 62,88 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento con cantina di pertinenza, di proprietà della *** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala B, piano terzo, identificato con l'interno 12, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, due camere, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in appena sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno fortemente deteriorati, con avvolgibili in pvc. L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante, i radiatori laddove non sono stati divelti sono in alluminio. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento. | | |

LOTTO 37 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

| Bene N° 10 - Magazzino | | | |
|-------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1 | Superficie | 25,00 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino (catastralmente negozio), di proprietà della società **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.23, scala A, piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), il cui accesso è garantito dallo stesso cancello pedonale in materiale metallico al civico 23 di Via Federico Jorini. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. In esecuzione degli ordini di liberazione emessi dal G.E. si è provveduto con l'ausilio di una ditta specializzata all'apertura forzata. Si tratta di un magazzino (catastralmente negozio) composto di un unico ambiente di forma rettangolare dotato di 3 infissi apribili in materiale metallico, situati nella parte alta della parete di destra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. Al magazzino (catastralmente negozio) si accede tramite una porta in legno malridotta e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro della serratura. | | |

LOTTO 38 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

| Bene N° 11 - Magazzino | | | |
|-------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 21, Zc. 4, Categoria C2 | Superficie | 95,00 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Gaudenzio Fantoli n.30, piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra il cui accesso è garantito da un cancello pedonale in materiale metallico al civico 30 di Via Gaudenzio Fantoli che immette in una rampa che scende e conduce al piano S1. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. L'accesso al magazzino è garantito da una porta a doppio battente in materiale metallico posta alla fine della rampa pedonale. L'immobile è composto di un ambiente di forma irregolare dotato di 3 infissi apribili in materiale metallico (che affacciano sull'area esterna della rampa) e di un bagno; internamente il magazzino è collegato al sottonegozio (foglio 798 p.la 258 sub.3) lotto n.16 oggetto anch'esso della presente procedura peritale. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. Al magazzino si accede tramite una porta in legno fortemente deteriorata, l'ambiente si presenta in condizioni di manutenzione ed uso appena sufficienti. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso il serramento dei tubolari danneggiati della serranda avvolgibile di Via Gaudenzio Fantoli n.32-34. che costituisce anche l'accesso al lotto 43 collegato al lotto de quo. | | |

LOTTO 39 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

| Bene N° 12 - Negozio | | | |
|------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli n.36/38/40, piano T/S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C1 | Superficie | 118,50 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.27/28, Via Gaudenzio Fantoli nn.36/38/40, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il negozio è situato all'angolo tra Via Federico Jorini e Via Gaudenzio Fantoli ha accesso dal civico 28 di Via Federico Jorini ed è composto di un ambiente di forma irregolare dotato 4 vetrine e una scala che conduce al piano inferiore. Il piano inferiore, della stessa forma del superiore, è composto di 4 vani, 2 bagni e un disimpegno. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Il negozio e il sottonegozio si presentano in pessime condizioni di manutenzione ed uso; il pavimento in grès così come le pareti sono fortemente deteriorati dal tempo e dall'incuria. La scala e il primo ambiente che si incontra dopo aver sceso le scale sono rivestiti in doggettato di legno.</p> | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la detenzione delle chiavi del lucchetto che chiude la catena posta sulle maniglie dell'immobile. | | |

LOTTO 40 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

| Bene N° 13 - Negozio | | | |
|------------------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.25/26, piano T/S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1 | Superficie | 91,50 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.25/26, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il negozio è situato in Via Federico Jorini ed ha accesso dal civico 25; è composto di due ambienti distinti: uno pubblico ed uno privato per la preparazione dei cibi. E' dotato di una 1 vetrina al civico 26 e una scala che conduce al piano inferiore. Il piano inferiore, è composto di 4 vani, 1 bagno e un disimpegno. Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria allegata all'ultimo titolo assentito (DIA prot. CP/38491 del 30.07.2009), ad eccezione di 2 vani porta non presenti al piano interrato ed evidenziati nella planimetria difformità. L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà alla regolarizzazione catastale presentando un nuovo accatastamento DO.C.FA. all'N.C.E.U. del Comune di Roma. I costi, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 500,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima. Il negozio e il sottonegozio si presentano in discrete condizioni di manutenzione ed uso; il pavimento è in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate.</p> | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura. | | |

LOTTO 41 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

| Bene N° 14 - Negozio | | | |
|------------------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini nn.15/17, piano T/S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1 | Superficie | 88,50 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini nn.15/17, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di sinistra il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il negozio è situato in Via Federico Jorini ed ha accesso dal civico 15. Al piano terra è composto di un unico ambiente di forma irregolare e delle scale che conducono al piano inferiore; mentre il piano S1 è composto di un ampio ambiente, un antibagno e un bagno. Il negozio de quo risulta fuso sia al piano terra che al piano S1 con il limitrofo locale commerciale con accesso dal civico 21 della stessa Via Ferdinando Fuga, non oggetto della presente procedura peritale. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Il negozio e il sottonegozio si presentano in scarse condizioni di manutenzione ed uso; il pavimento è in grès e battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.</p> | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro della serratura. | | |

LOTTO 42 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

| Bene N° 15 - Magazzino | | | |
|-------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini n.13, Via Gaudenzio Fantoli n.28, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257, Sub. 22, Zc. 4, Categoria C2 | Superficie | 68,50 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini n.13, Via Gaudenzio Fantoli n.28 (catastralmente Via Federico Jorini n. 13; Via Gaudenzio Fantoli n. 17), piano S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra. Il magazzino ha due accessi: uno interno alla scala A ed uno esterno raggiungibile a sua volta in due modalità differenti. L'accesso interno avviene scendendo le scale condominiali sino al piano S1 della scala A, dove una porta in legno accompagna ad alcuni gradini che scendono all'immobile de quo. Per l'accesso esterno le due modalità sono: - attraverso il cancello pedonale in materiale metallico al civico 13 di Via Federico Jorini che conduce attraverso dei gradini al piano S1 e giungono al portoncino in legno; - dal cancello carrabile in materiale metallico al civico 28 di Via Gaudenzio Fantoli che immette sulla rampa che scende al piano S2 dove, grazie ad alcuni gradini si sale al piano S1 e al medesimo portoncino in legno. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. L'immobile, utilizzato come ufficio, è composto di due ambienti e un bagno; per quanto concerne lo stato di manutenzione interna si presenta in buone condizioni. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento che presenta pavimenti in parquet, ad esclusione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno è in grès. Gli infissi, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc. I radiatori sono assenti. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso la sostituzione del cilindro della serratura della porta situata al piano S1 della scala A. | | |

LOTTO 43 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

| Bene N° 16 - Negozio | | | |
|------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano T/S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 258, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1 | Superficie | 81,00 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un negozio, di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Gaudenzio Fantoli nn. 32/34, piano terra/S1, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esteriormente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è nell'edificio di destra il cui accesso è garantito esclusivamente al piano terra, da un infisso vetrina al civico 34 di Via Gaudenzio Fantoli. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il negozio al piano terra è composto di un ambiente di forma irregolare, bagno e scale che conducono al piano inferiore; il piano S1 è composto di un unico ambiente di forma irregolare. Il negozio de quo risulta fuso al piano S1 con il limitrofo lotto 11 (locale magazzino) oggetto della presente procedura peritale. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Il negozio e il sottonegozio si presentano in scarse condizioni di manutenzione ed uso, la serranda posta al civico 34 di Via Gaudenzio Fantoli è stata vandalizzata così come l'infisso che fungeva da accesso; il pavimento è in grès e battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato messo in sicurezza attraverso il serramento dei tubolari danneggiati della serranda avvolgibile di Via Gaudenzio Fantoli n.32-34. | | |

LOTTO 44 - PREZZO BASE D'ASTA: € 630.000,00

| Bene N° 17 - Magazzino | | | |
|-------------------------------|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29, piano S2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino (catastralmente autorimessa) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 798, Part. 257 - 258 - 648, Sub. 23- 22, Zc. 4, Categoria C6 | Superficie | 1291,00 mq |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino (catastralmente autorimessa), di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29 (catastralmente Via Federico Jorini n.13 - Via Gaudenzio Fantoli n.34), piano S2, zona Portuense (municipio XI ex XV), a sud ovest della città, all'interno del grande raccordo anulare. Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra rivestiti in cortina e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso. L'edificio è composto di due palazzine distinte scala A (a sinistra) e scala B (a destra), l'immobile de quo è situato al piano S2 occupando entrambe le scale. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 07/03/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis. Il magazzino (catastralmente autorimessa) è composto di un unico ambiente di forma regolare e di un soppalco. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita pressi i competenti uffici; in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Al momento del sopralluogo il magazzino (catastralmente autorimessa) si presentava in pessime condizioni di manutenzione ed uso; sono stati rinvenuti liquami maleodoranti, materiali di risulta, calcinacci oltre ad escrementi di vario genere. | | |
| Stato di occupazione: | In seguito l'immobile è stato sottoposto ad attività di bonifica ed è stato messo in sicurezza attraverso la posa in opera di una catena cementata completa di lucchetto corazzato sulla porta a doppio battente in materiale metallico. Inoltre è stato ripristinato il cancello su Via Federico Jorini snc (accanto al civico 13) e messo in sicurezza attraverso l'apposizione di un'ulteriore catena cementata completa di lucchetto corazzato. | | |