
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 (catastalmente autorimessa) ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29, piano S2 (catastalmente Via Federico Jorini n.13 - Via Gaudenzio Fantoli n.34)

LOTTO 28



Il lotto è formato dai seguenti beni:

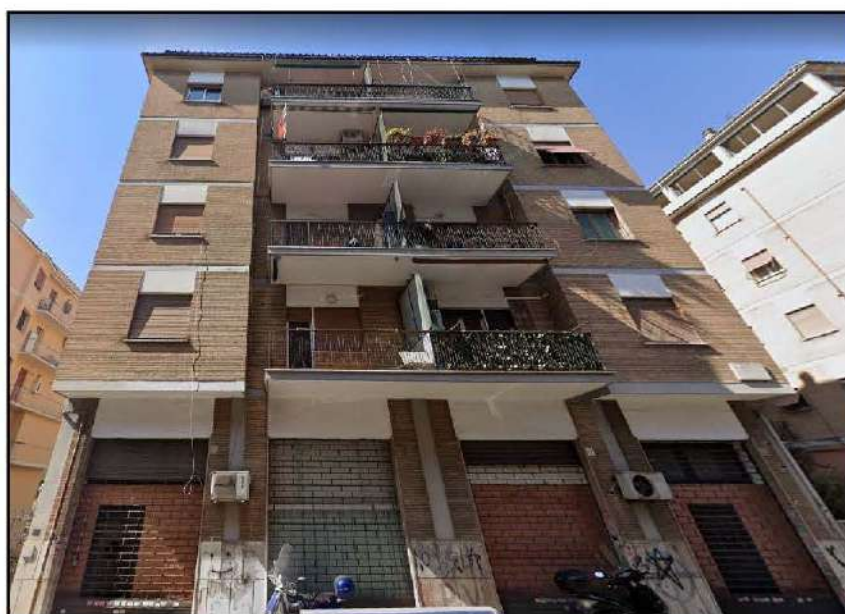
- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 1, piano T - S1

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 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.

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

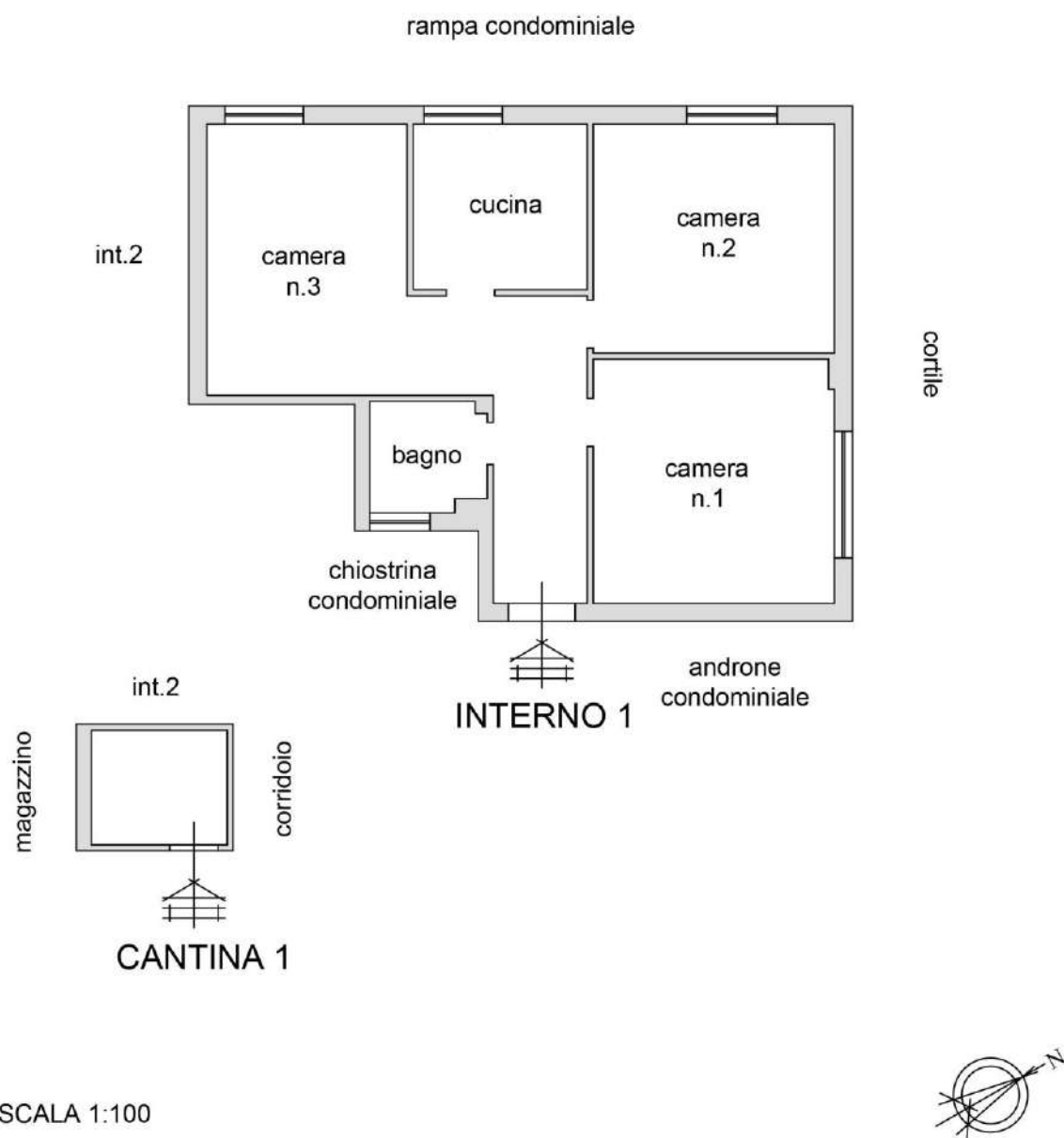
L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dagli ausiliari del GE è stato **messo in sicurezza** attraverso **la sostituzione della serratura e del cilindro, nonché la chiusura del vano porta di accesso con blocchetti di cemento.**





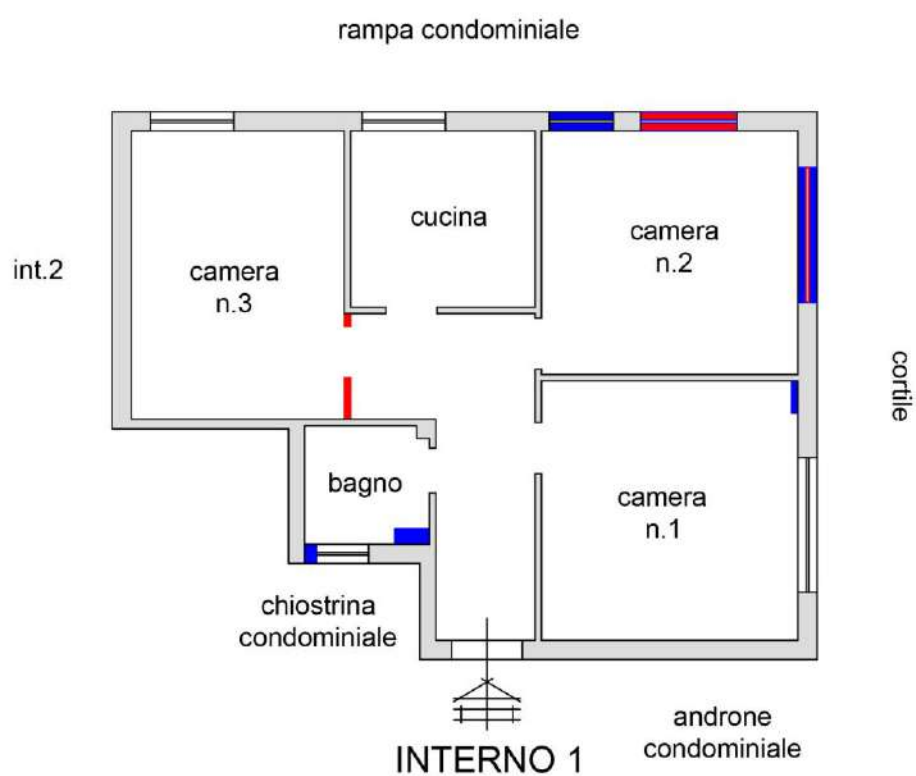
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

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



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

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



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.lla 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.lla 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 presso 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 traccanti non graticciati;
- dimensione minore della finestra in bagno.

Il tutto meglio specificato nel capitolo “regolarità edilizia”.

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 637)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

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

Ditta Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED]

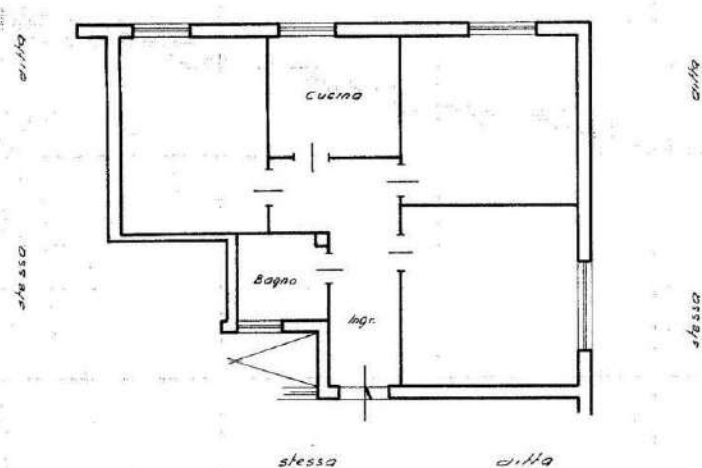
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N n° 1359507

Piano Terra mt. 1 h: 3.00

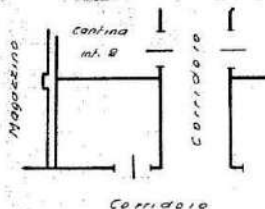
sc. A

distacco



Piano 1° Sottosopra

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)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ingg.

della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8.5.1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in atto [REDACTED]

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)

1359507

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(11501) - < Foglio 798 - Particella 257 - Subalterno 3 >
VIA FEDERICO JORINI n. 23 Interno 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 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 ****

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 migliore 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 a 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 impreveduti, 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.

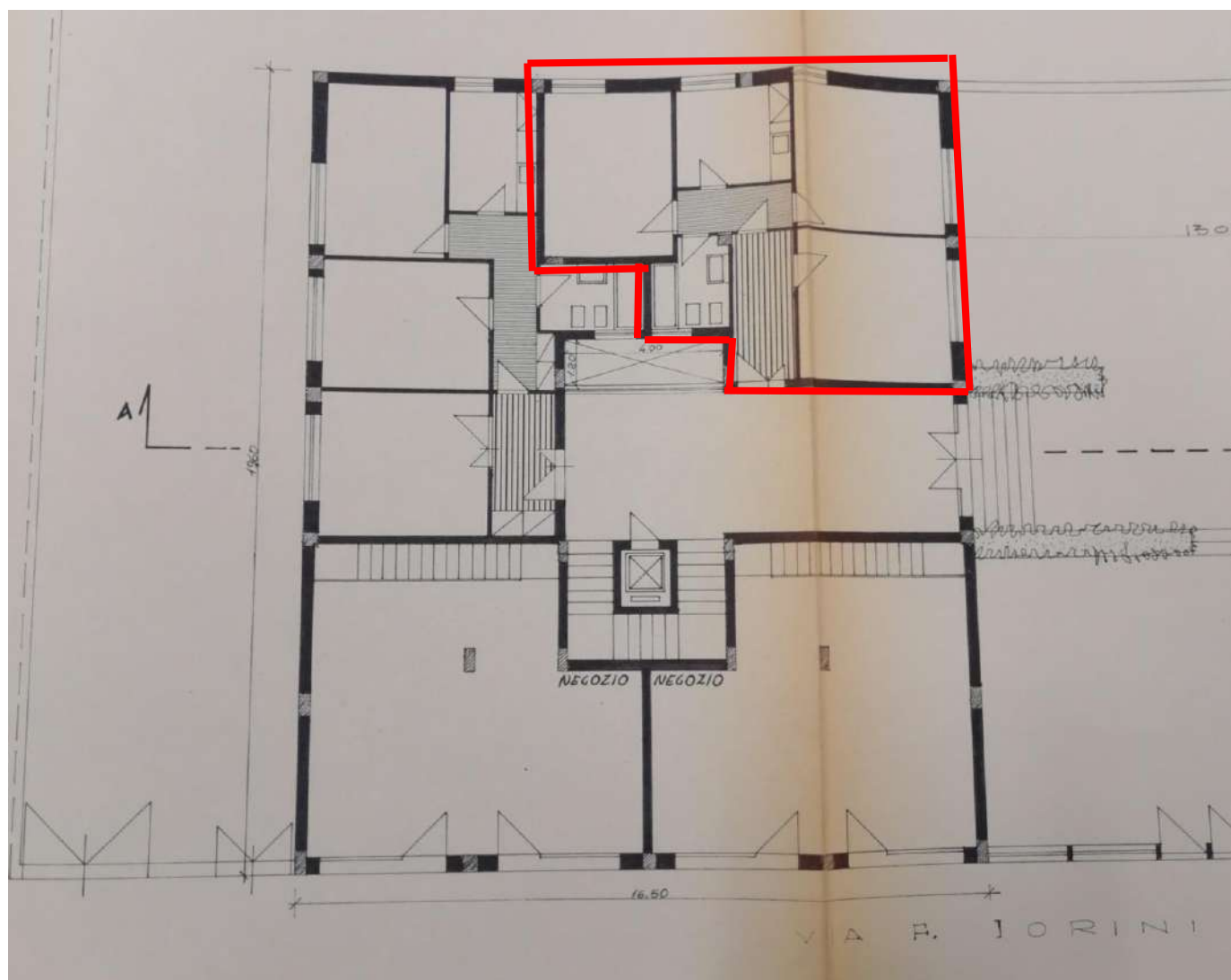
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (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

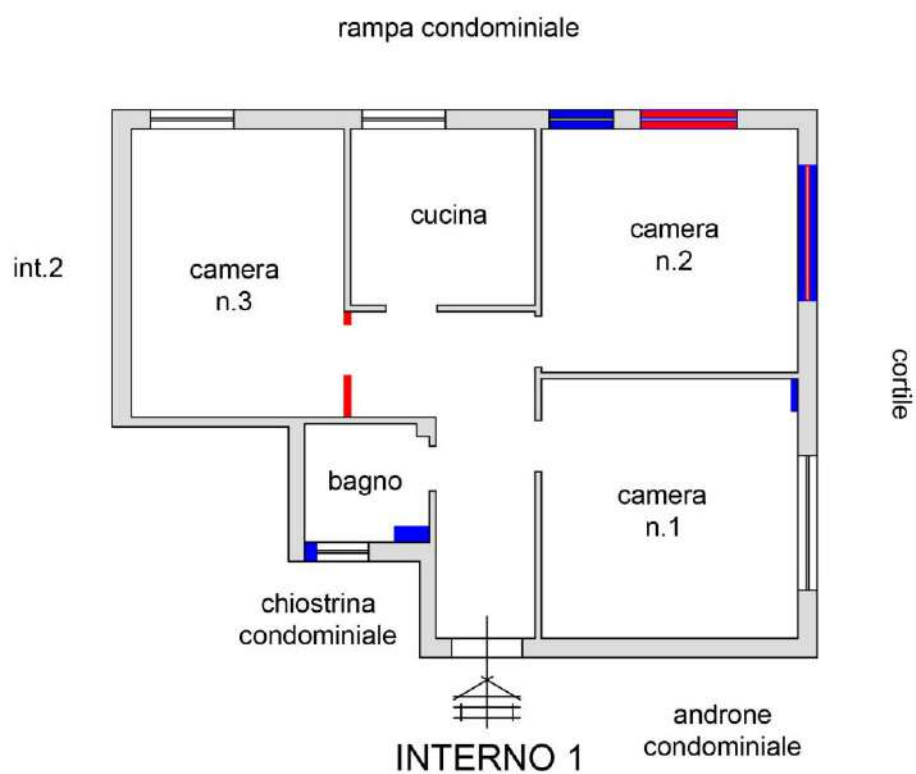
L'immobile ricade in condominio, ma ad oggi il condominio non è costituito.

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



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

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



LOTTO 29



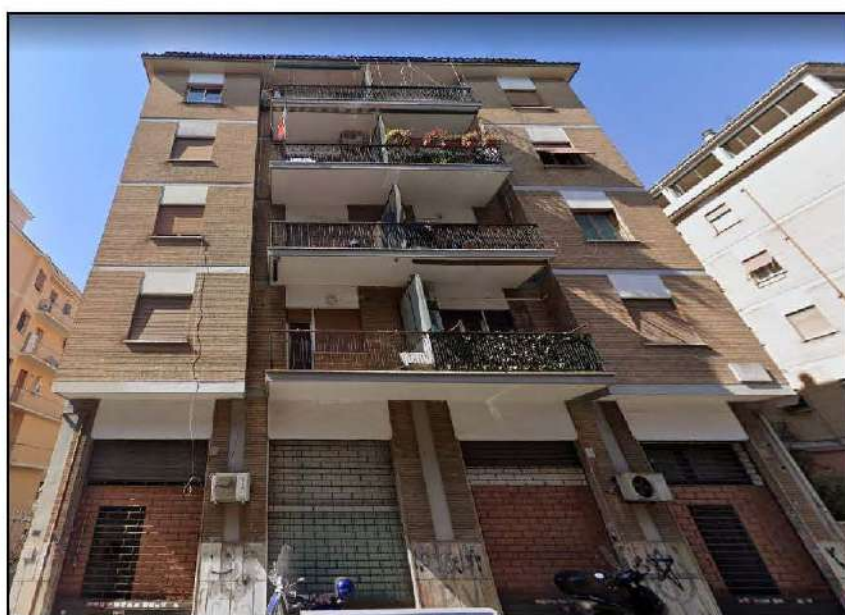
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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.



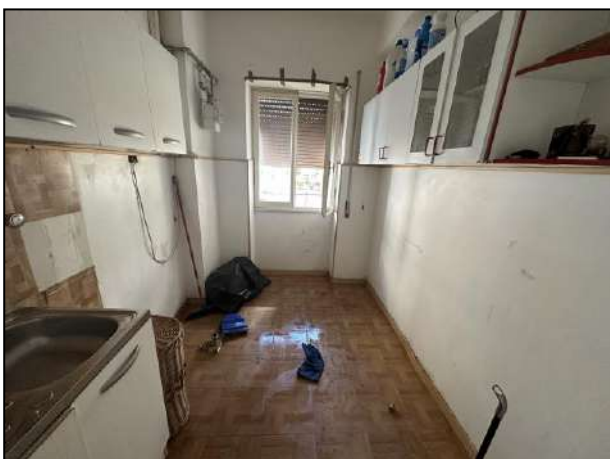
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo era presente il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

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 (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.





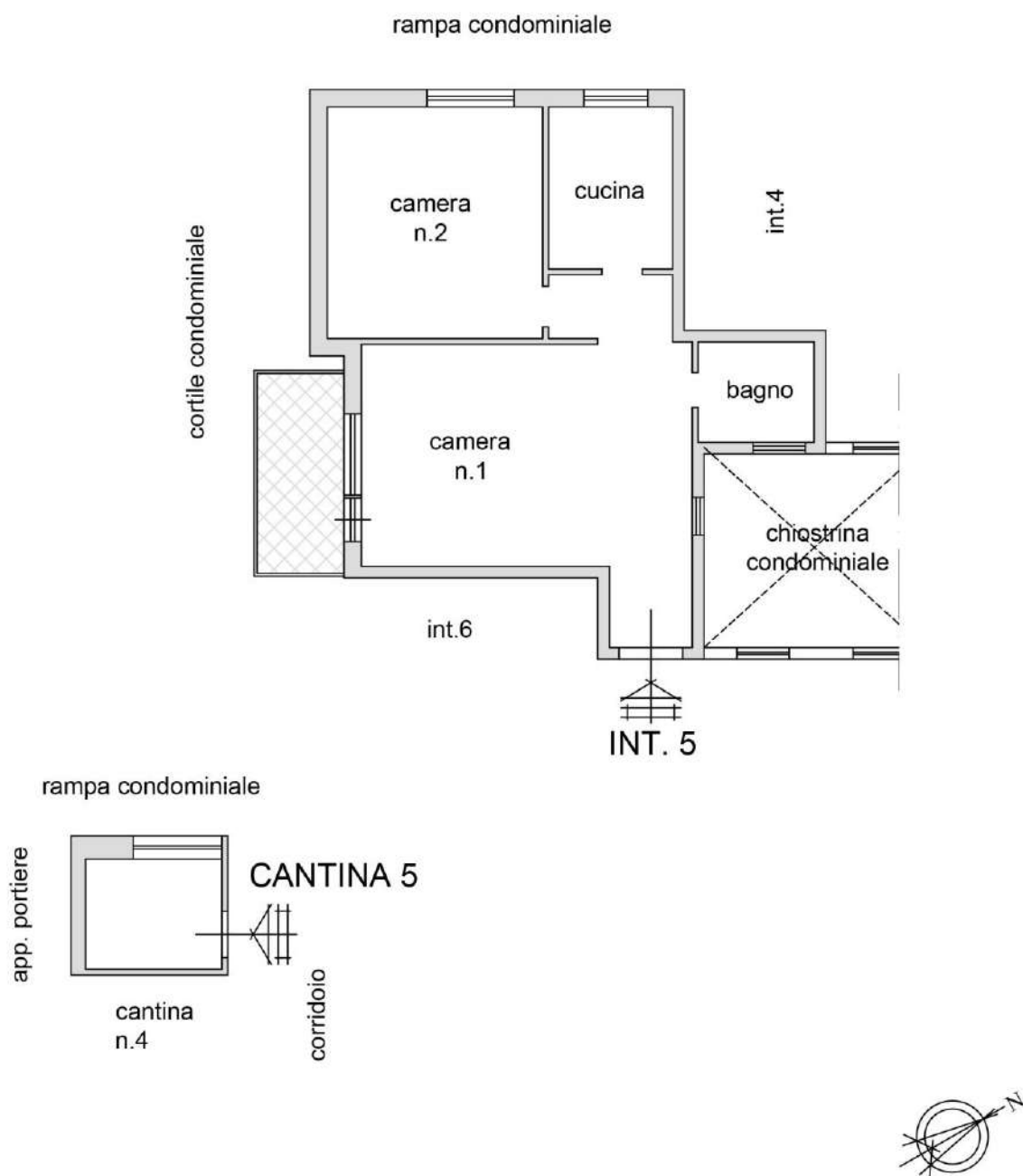
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 5

LOTTO 29



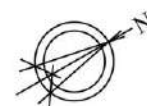
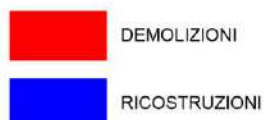
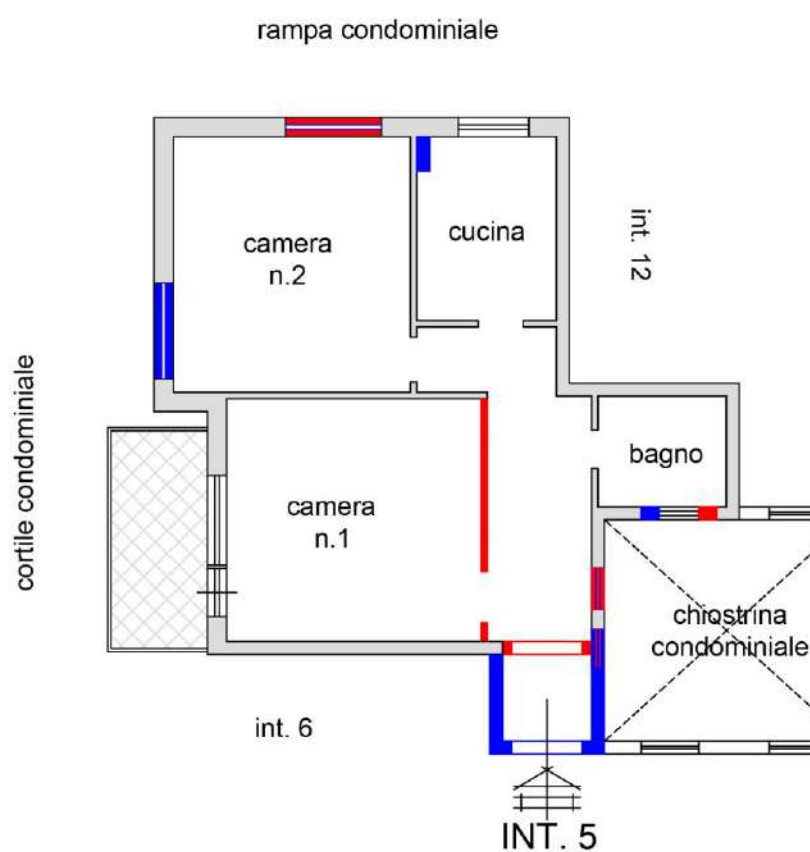
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 5

LOTTO 29



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.lla 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 traccanti non gancizzati;
- 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".

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



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 15 APRILE 1939, N. 642)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

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

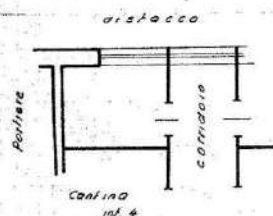
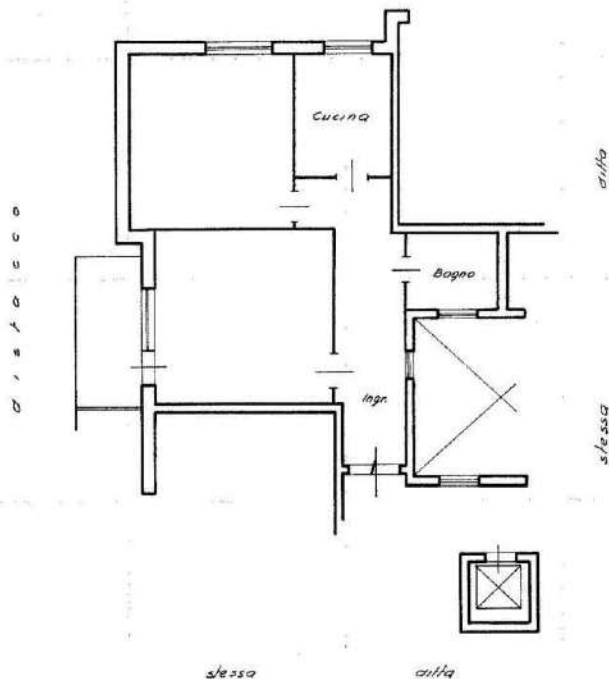
Ditta Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N° 1359511

Piano 1° int. 5 h: 3.00

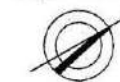
stesso ditto sc. A



Piano 1° Sottostrada

Cantina h: 2.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Verducci
(Tab. n. 1 a pagina del tecnico)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ingg.

della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8.5.1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in atti

1359511

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(11501) - < Foglio 798 - Particella 257 - Subalterno 7 >
VIA FEDERICO JORINI n. 23 Interno 5 Piano I

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 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 **** 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 ****

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 migliore 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 impreveduti, 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 traccanti 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.

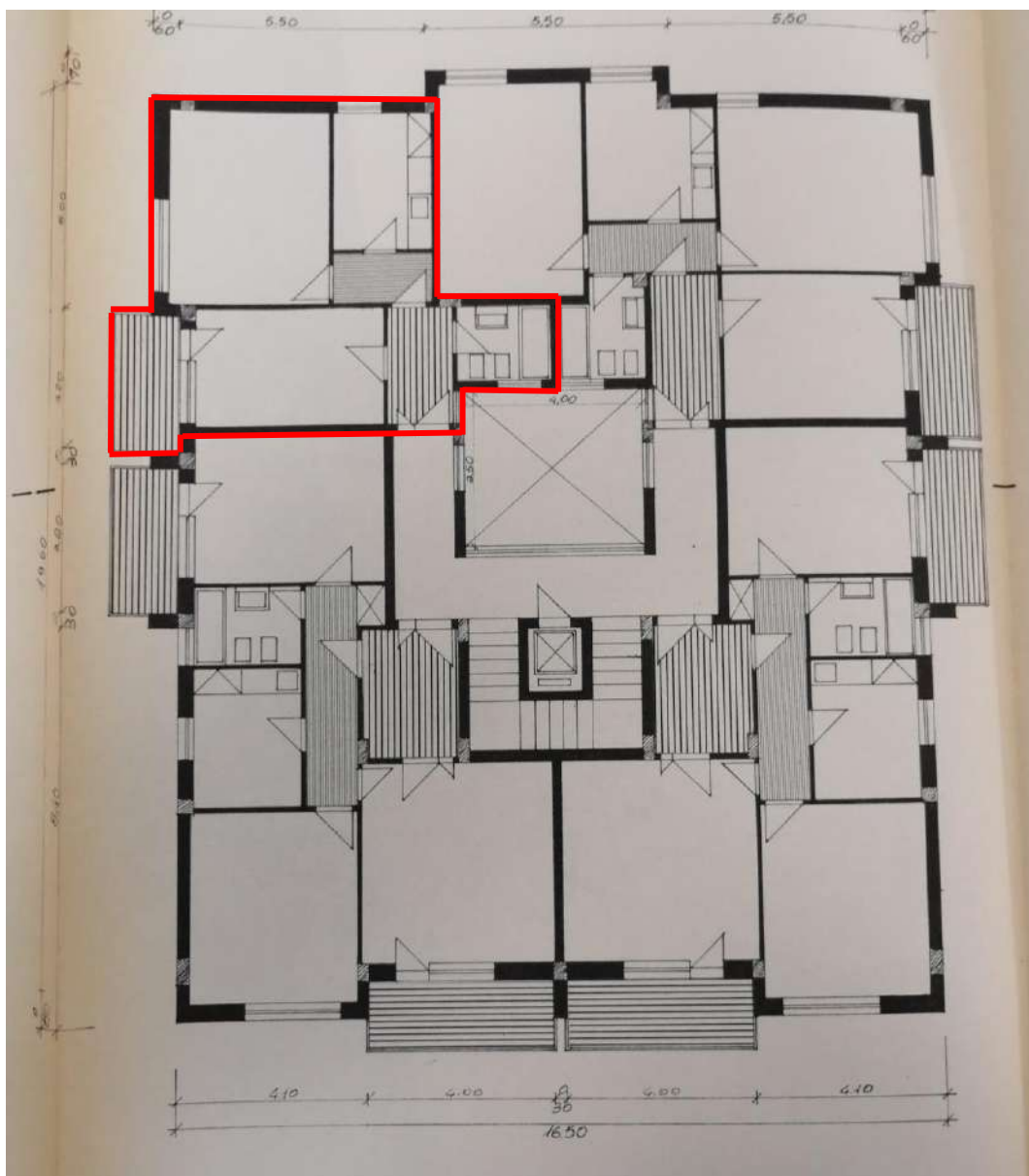
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (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 5 - 1°P - scala A



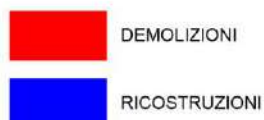
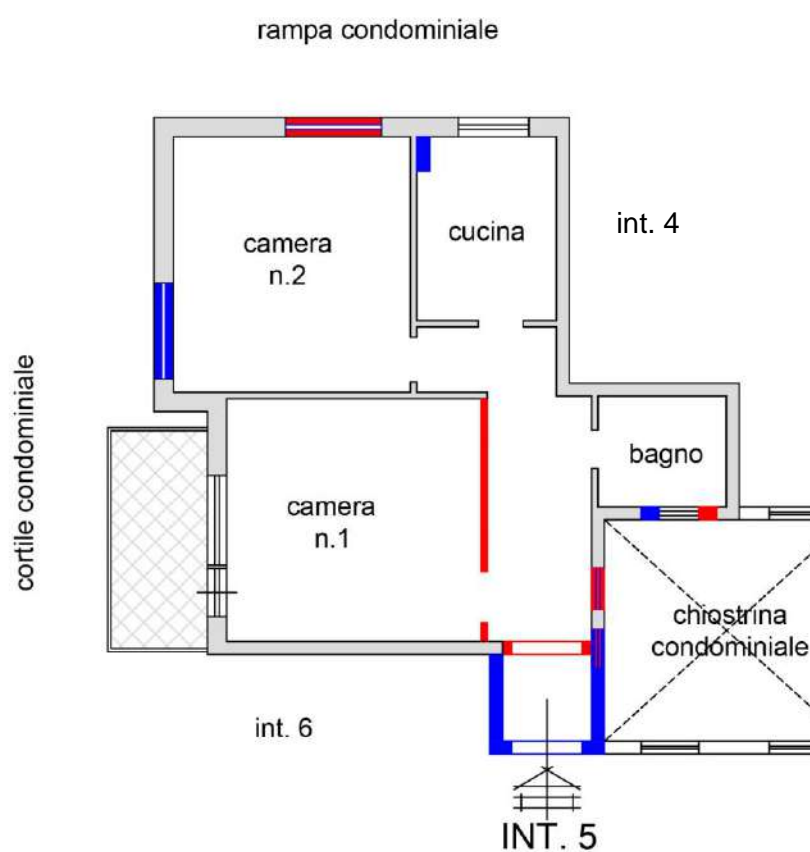
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 5

LOTTO 29



LOTTO 30



Il lotto è formato dai seguenti beni:

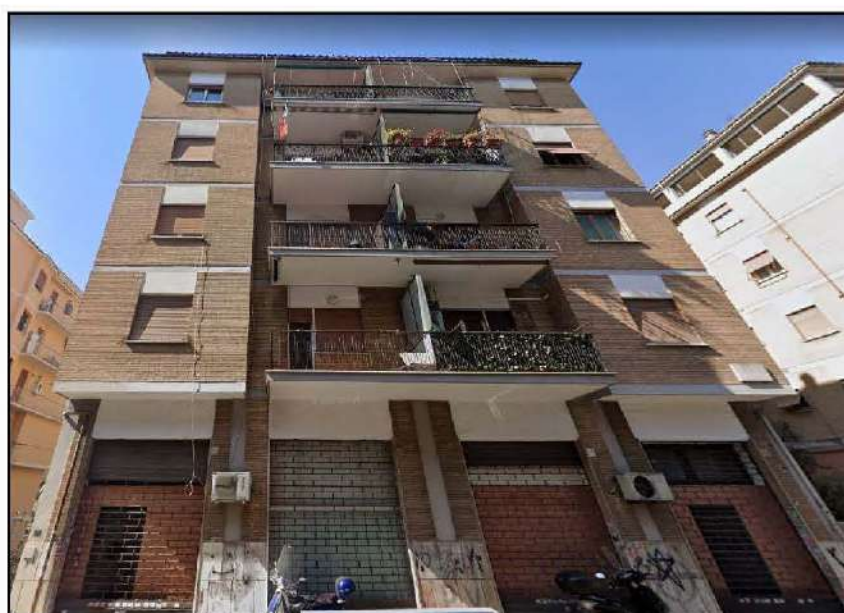
- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 6, piano 1 - S1

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.

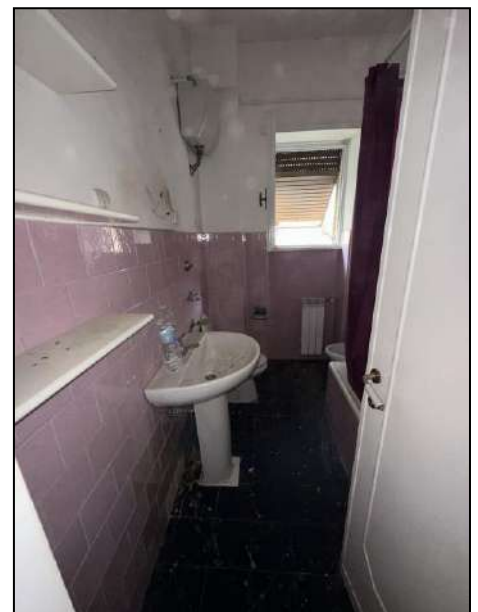
Si tratta di un appartamento composto di: ingresso, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso. Soprattutto il bagno e la cucina versano in condizioni igienico/sanitarie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





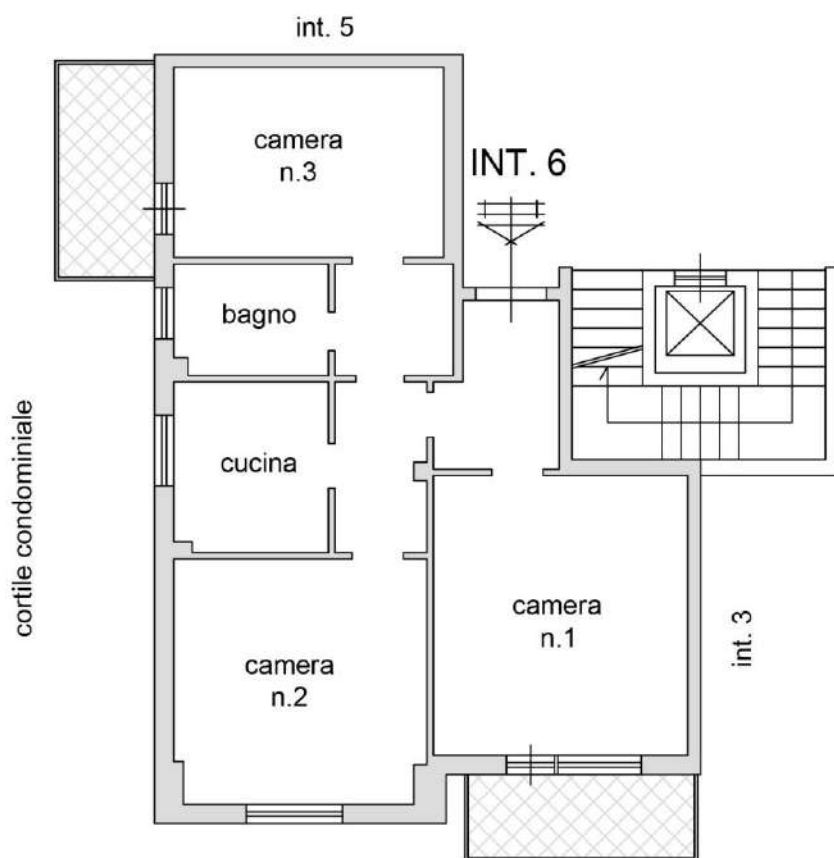
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

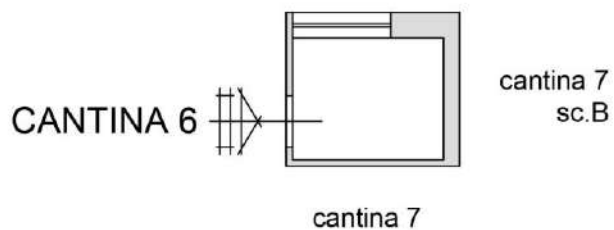
Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 6

LOTTO 30



Via F. Jorini



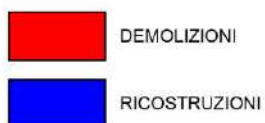
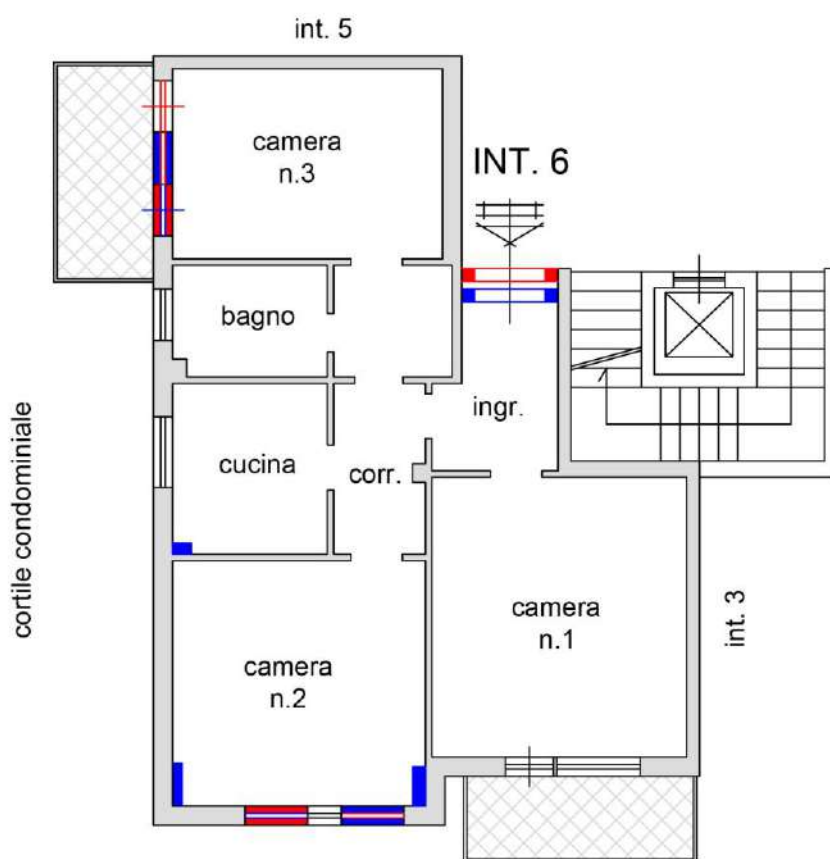
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 6

LOTTO 30



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 presso i competenti uffici, a meno di pilastri e tracantoni non correttamente graficizzati.

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 13 APRILE 1939, N. 632)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

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

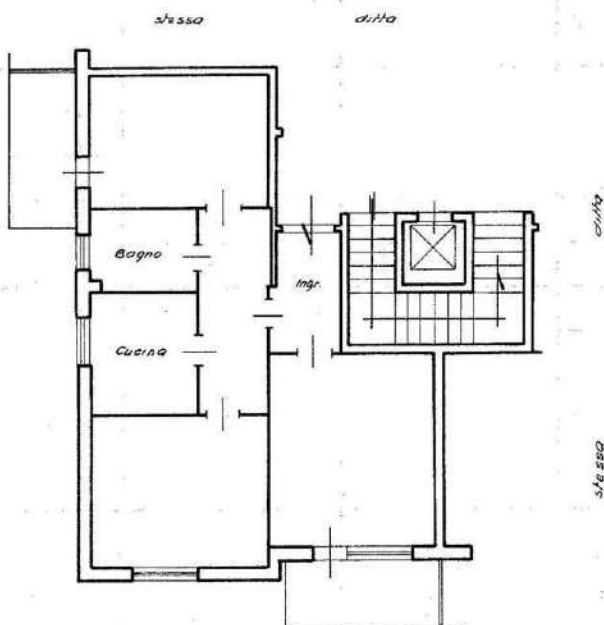
Ditta Soc. XXXXXXXXXX con sede in Roma

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N n° 1359512

Piano 1° int. 6 h: 3.00

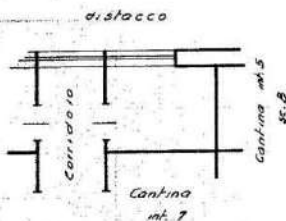
sc. A



Via F. Iorini

Piano 1° Sottoscala

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)

Ettore

Iscritto all'Albo de Ingg.

della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8.5.1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in atti XXXXXXXXXX

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 ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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 impreveduti, 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.

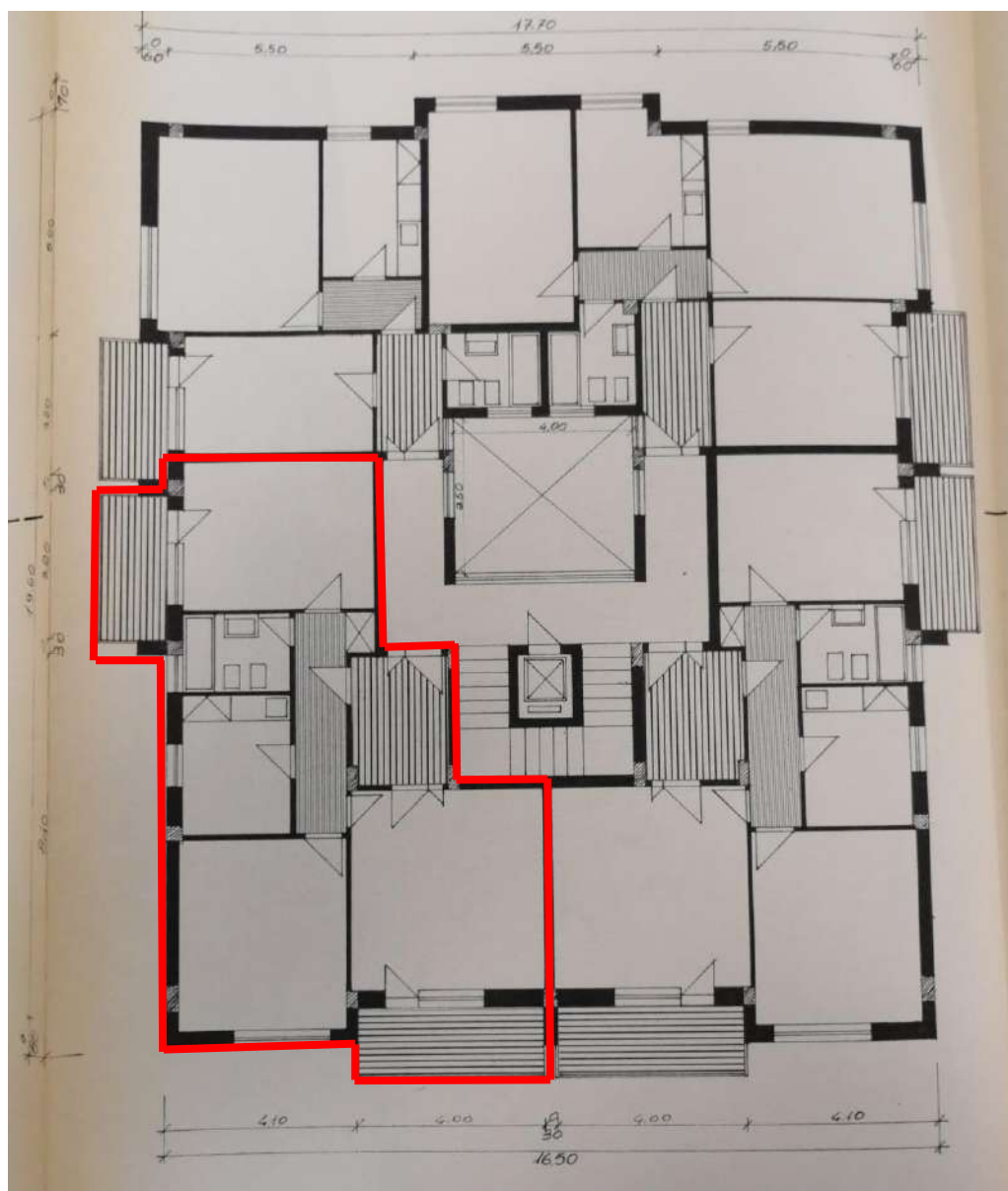
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

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



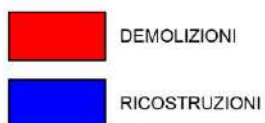
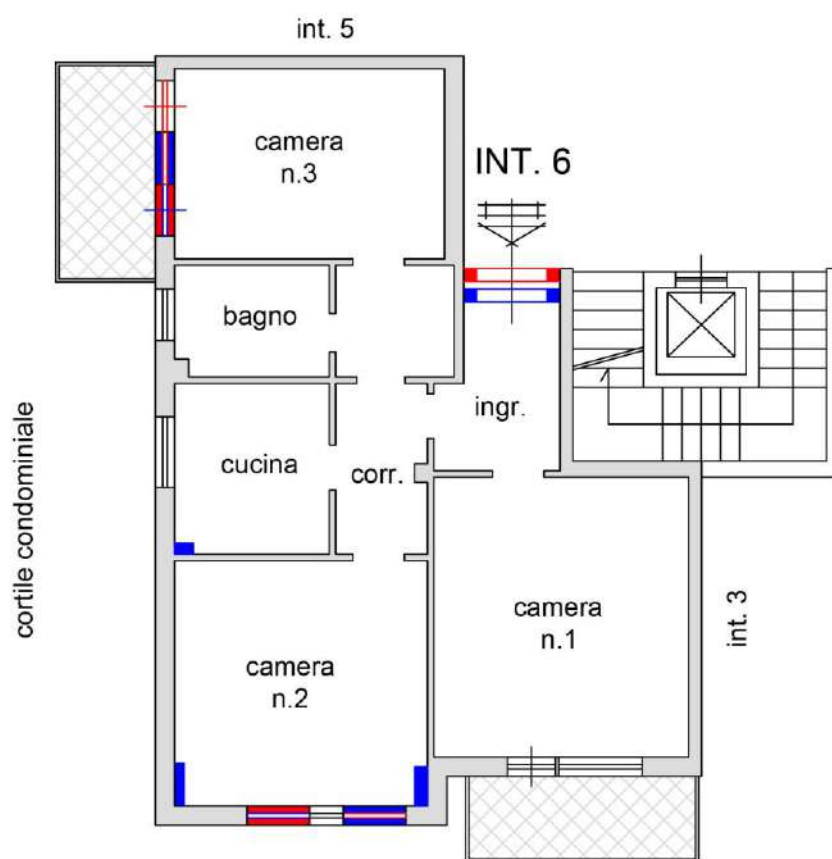
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 1/S1

INTERNO 6

LOTTO 30



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.

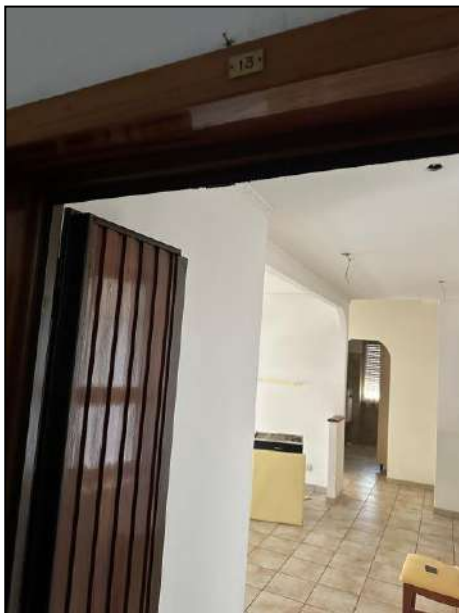
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento.

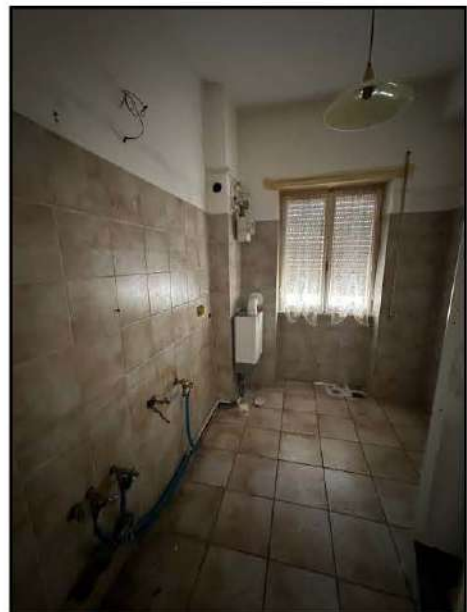
L'intero appartamento presenta pavimenti in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in grès. Gli infissi, fortemente deteriorati, sono in legno con vetro singolo, gli avvolgibili sono in pvc.

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

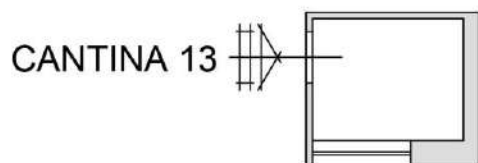
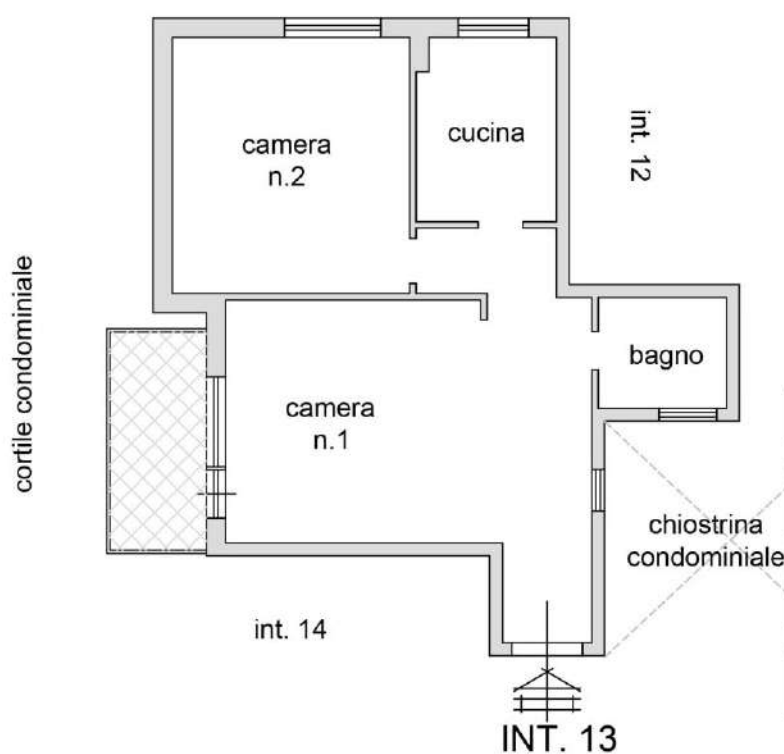
Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 3/S1

INTERNO 13

LOTTO 31

rampa condominiale



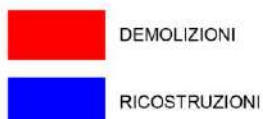
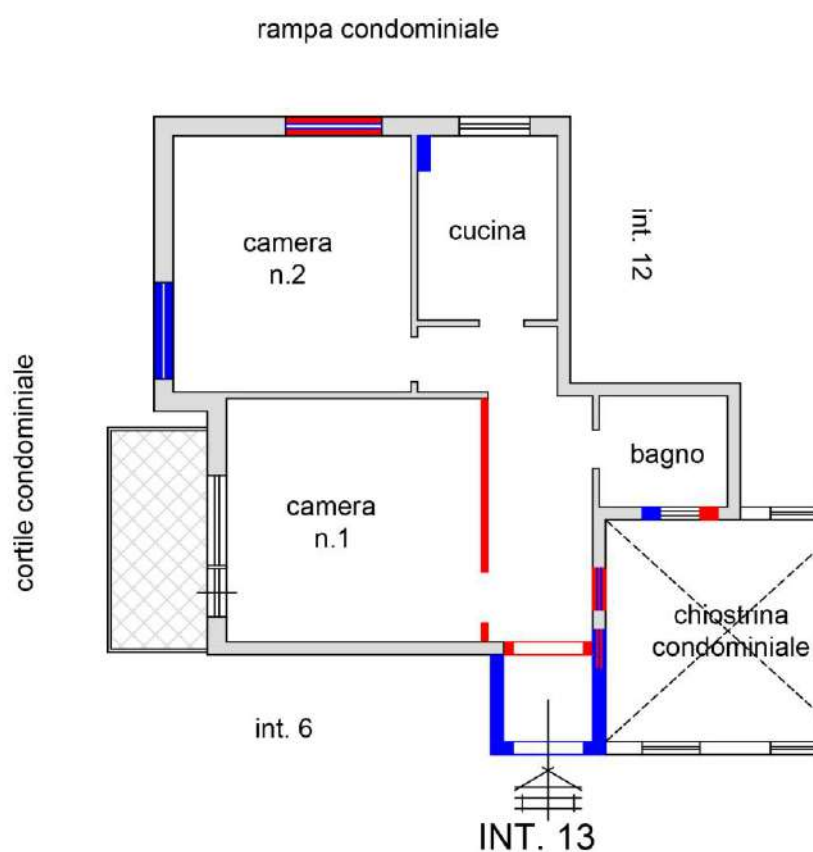
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 3/S1

INTERNO 13

LOTTO 31



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


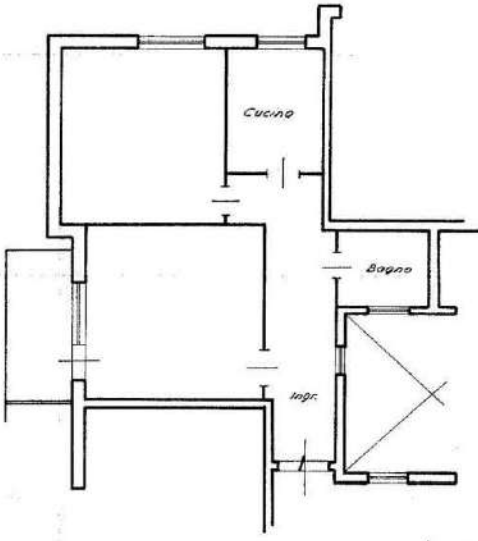


Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	798	257	15	4	A2	2	4 vani	63,00 mq	826,33 €	1	

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 traccanti 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".

<p>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1938, N. 652)</small></p>	<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <p>Lire 20</p> </div>
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Roma</u> Via <u>F. Jorini 19</u></p> <p>Ditta <u>Soc. [REDACTED]</u> con sede in <u>[REDACTED]</u></p> <p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Roma</u></p>			
<p>Scheda N. n° 1359519 Piano 3° mt. 13 h: 3.00 sc. A</p>			
			
<p>Piano 1° Sottostada Cantina h: 2.30</p>			
		<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1: 100</p>	
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>			
<p>DATA PROT. N°</p>	<p>Compilata dal <u>Ing. Verducci</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>Ellore</u></p> <p>Iscritto all'Albo de <u>Ingg.</u> della Provincia di <u>Roma</u> N° <u>6361</u></p> <p>DATA <u>8.5.1967</u></p> <p>Firma: <u>Ellore Verducci</u></p>		

Ultima planimetria in atti

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 ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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 impreveduti, 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 trancantoni 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.

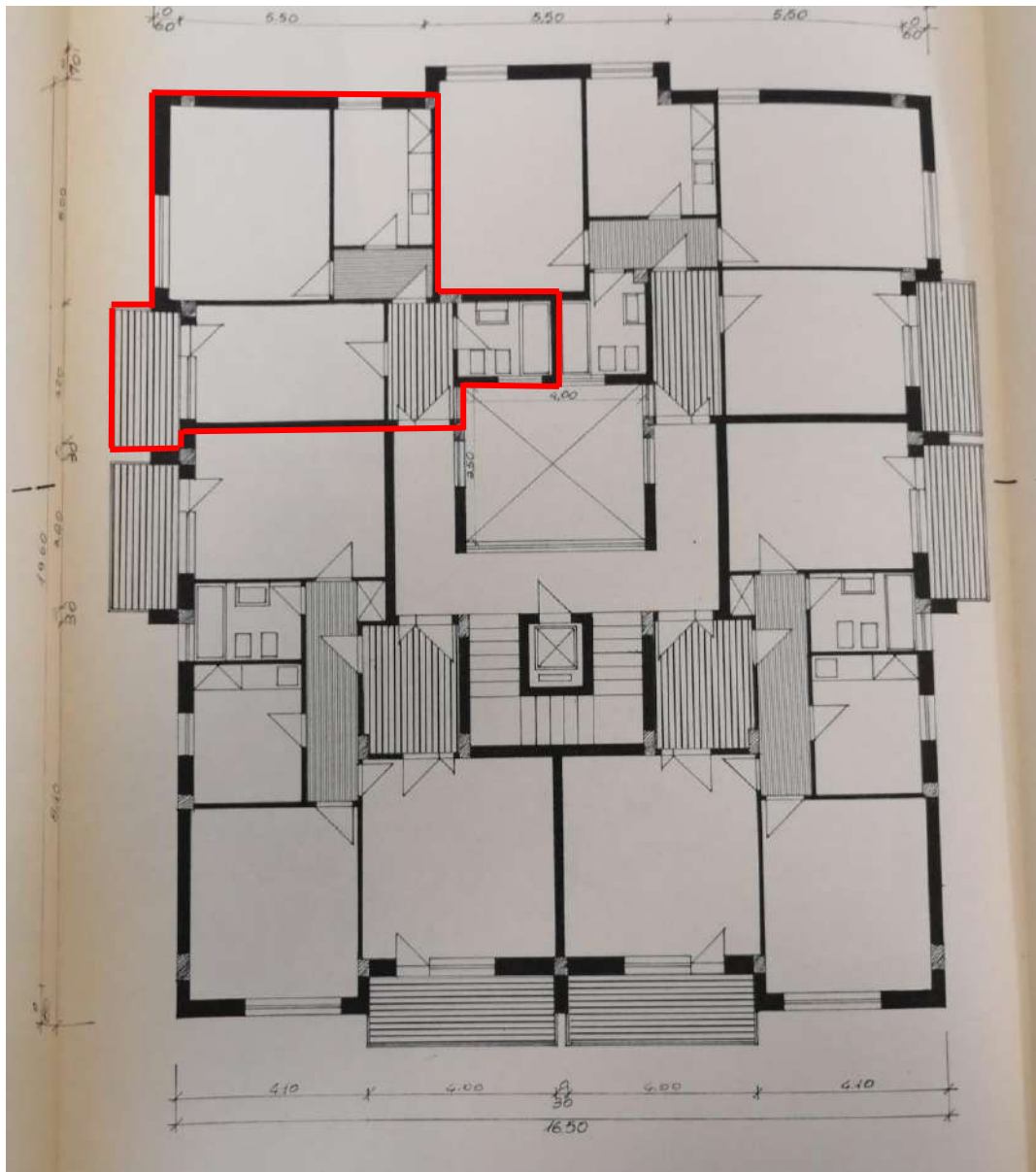
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

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



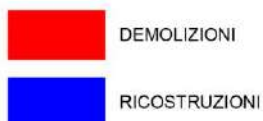
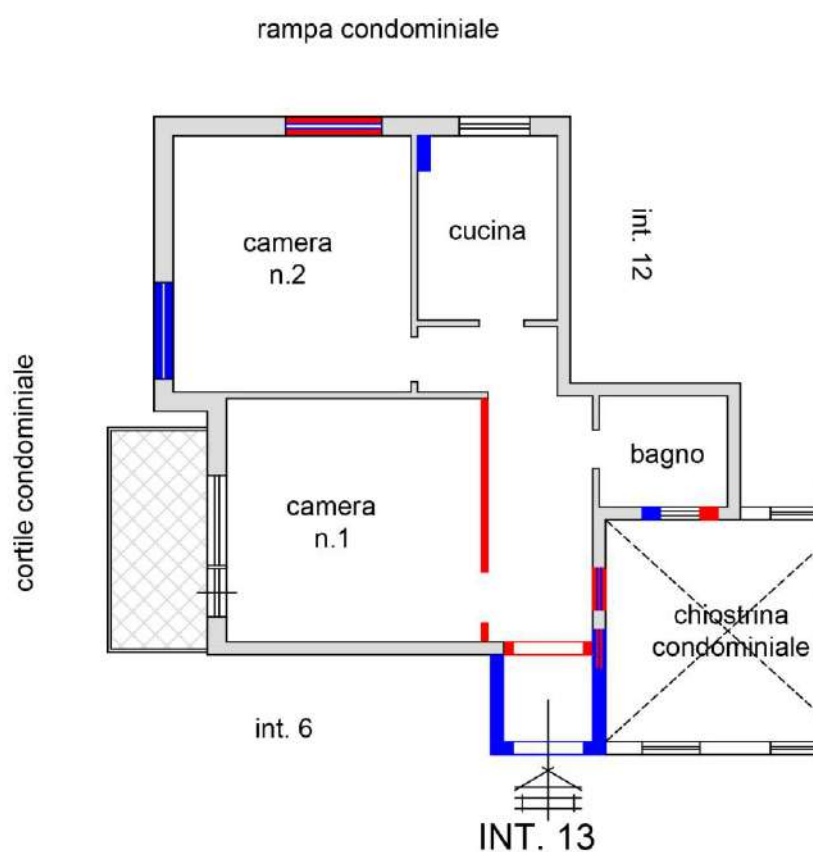
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 3/S1

INTERNO 13

LOTTO 31



LOTTO 32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

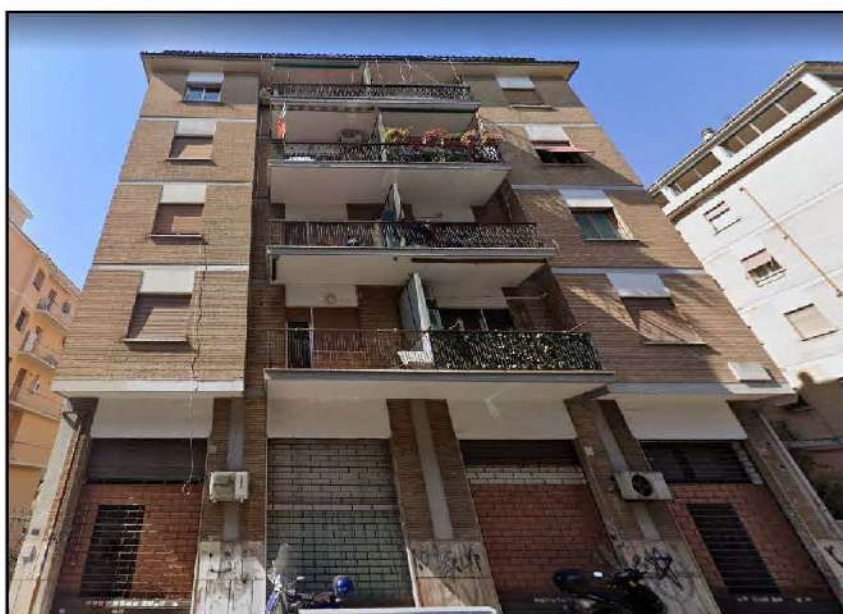
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, interno 18, piano 4 - S1

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 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.

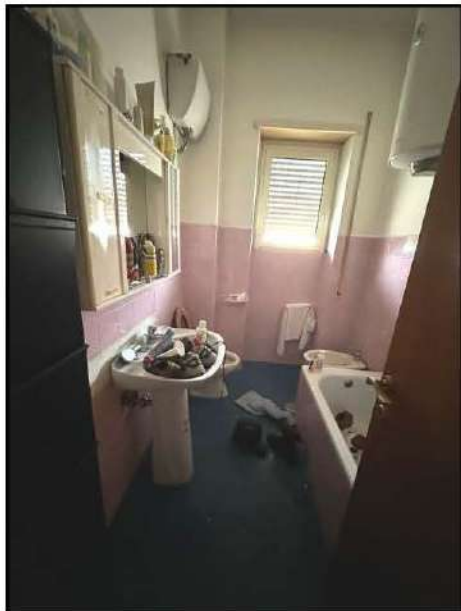
La cantina di pertinenza si trova a piano S1 del medesimo fabbricato, di forma assimilabile ad un rettangolo dotata di finestra.

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.

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.**





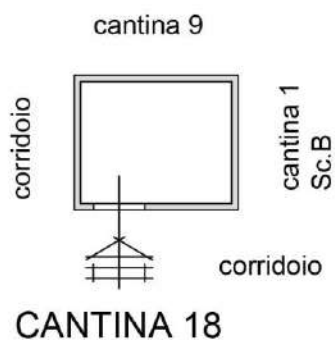
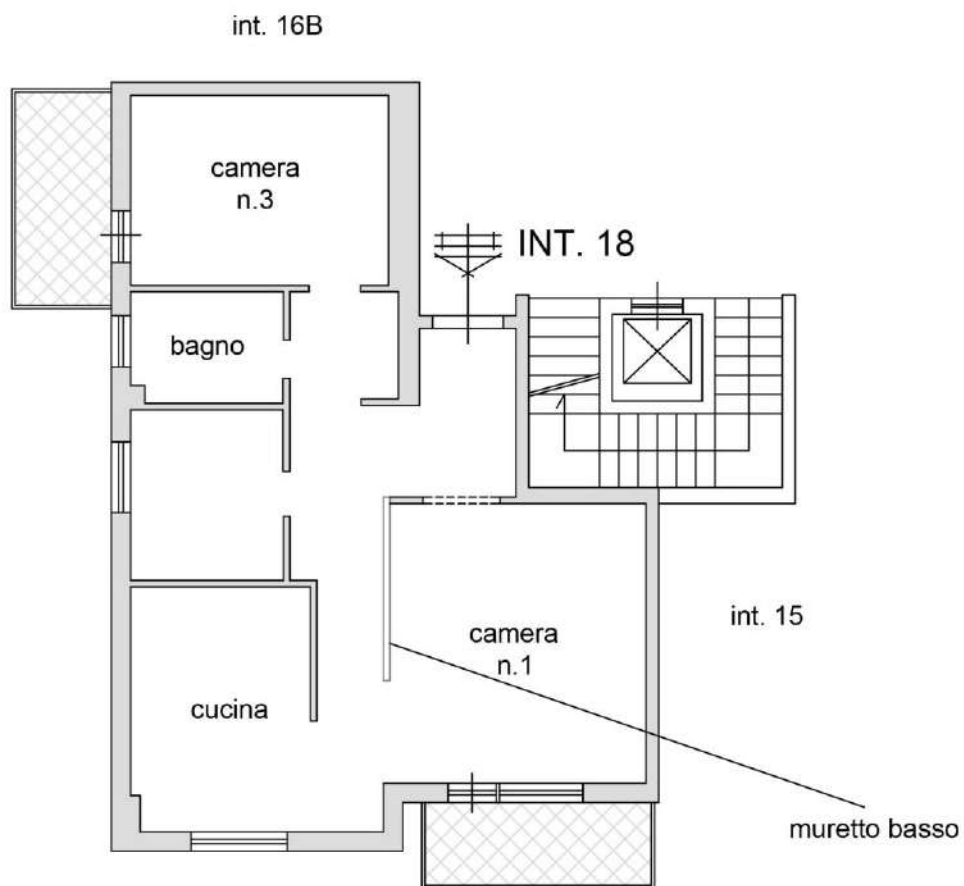
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

Scala A - Piano 4/S1

INTERNO 18

LOTTO 32








PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

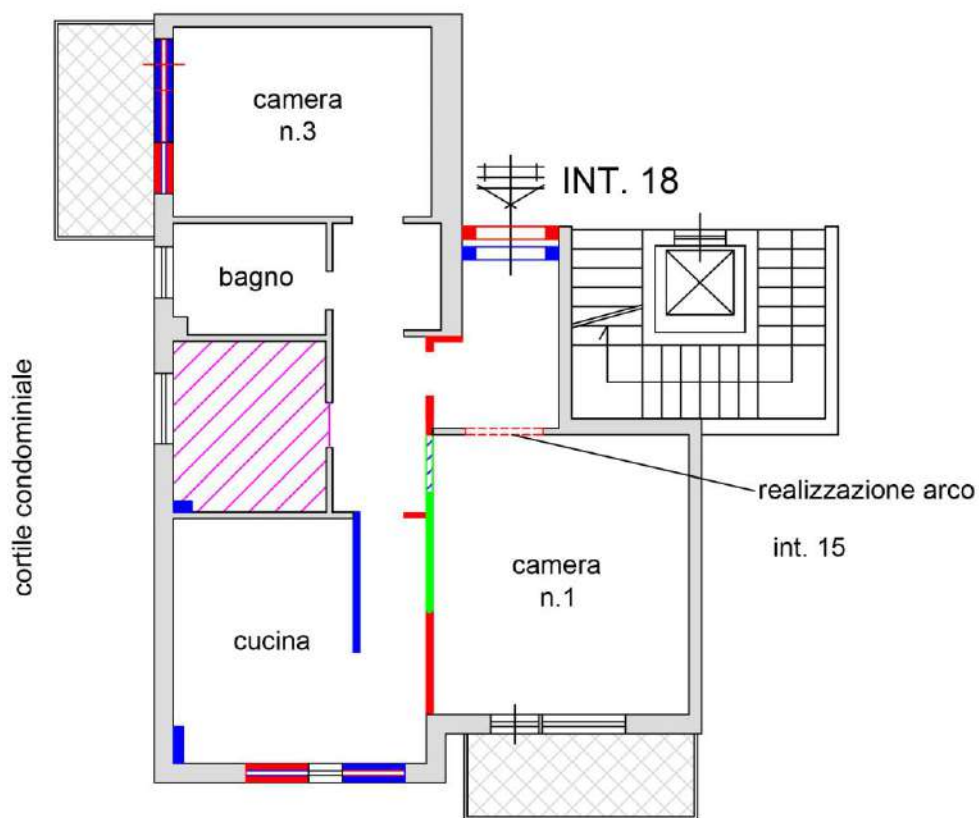
Scala A - Piano 4/S1

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 presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo.

Più precisamente:

- presenza di pilastri e traccanti 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 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 ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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 impreveduti, 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 trancantoni non graficizzati;
- demolizione e ricostruzioni 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.

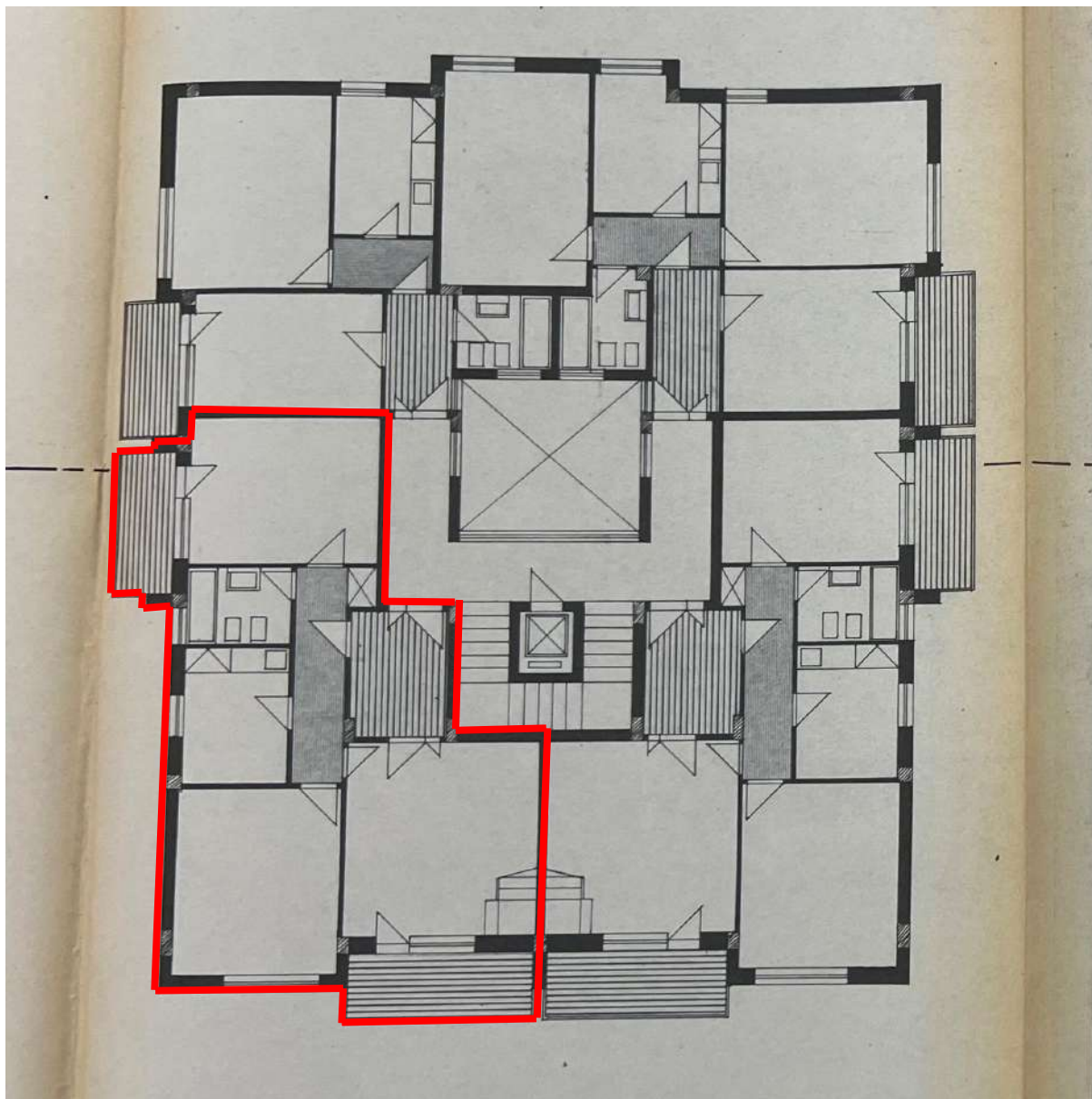
La cucina dovrà essere riportata alla sua posizione originaria come da ultimo progetto assentito (prot.52022/1966) in quanto le dimensioni del vano sono inferiori a 9,00 mq.; dunque non rispettano i requisiti minimi di una stanza come da Regolamento del Comune di Roma (Delibera 18.08.1934 n.5261) e da 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

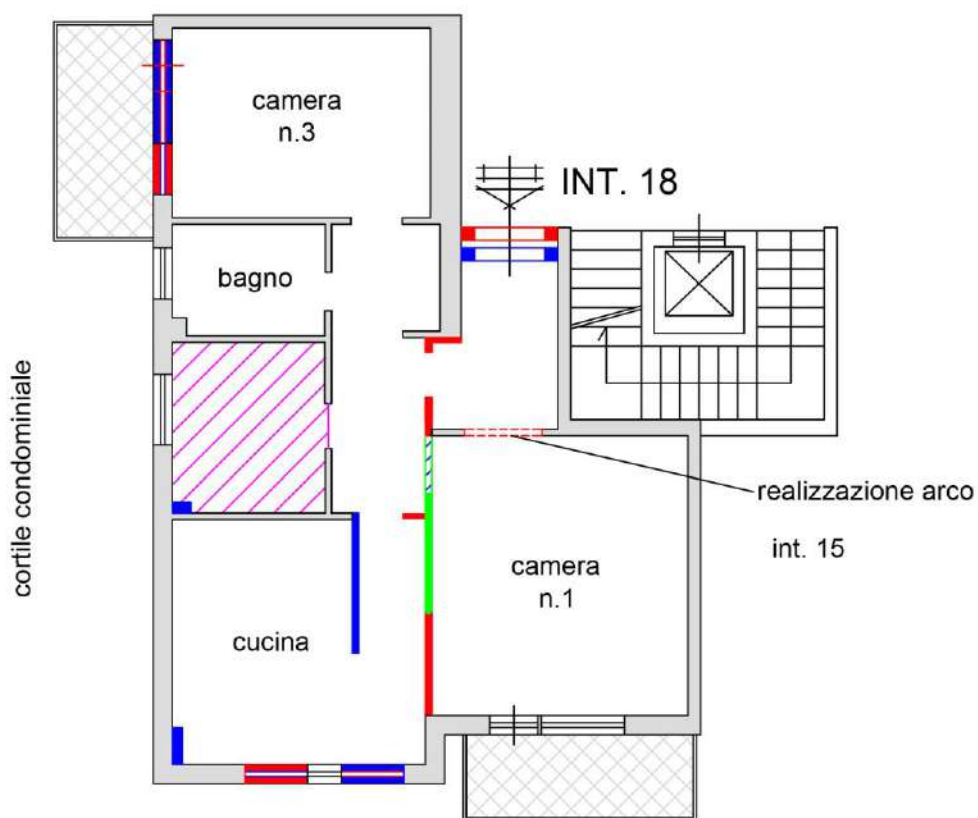
Scala A - Piano 4/S1

INTERNO 18

LOTTO 32

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

int. 16B



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 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.

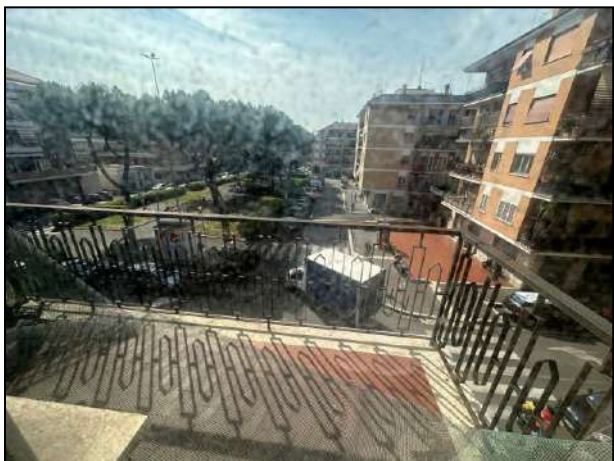
L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e della cucina.

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.

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.**





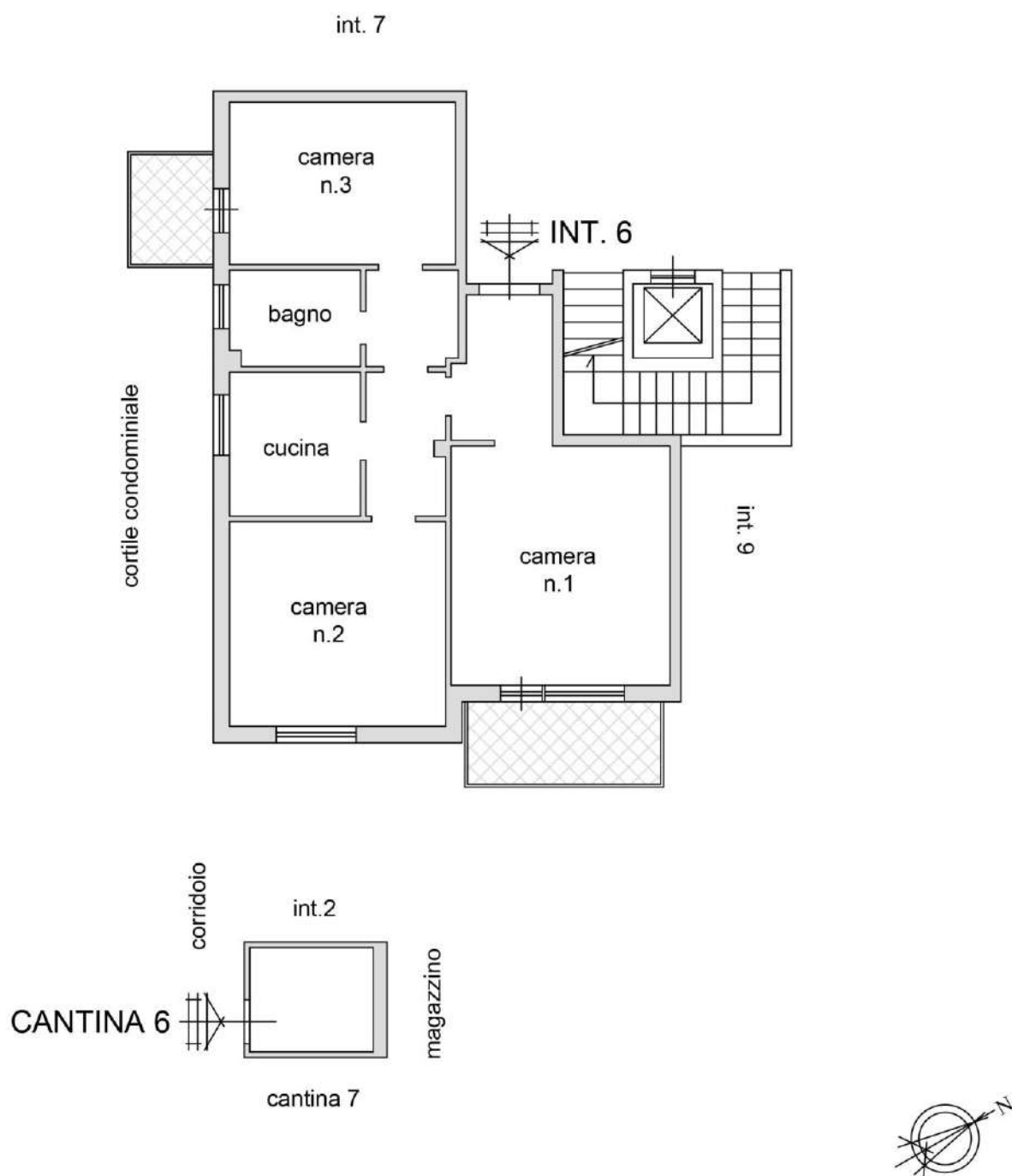
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 6

LOTTO 33



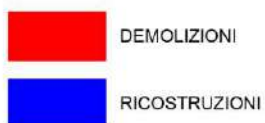
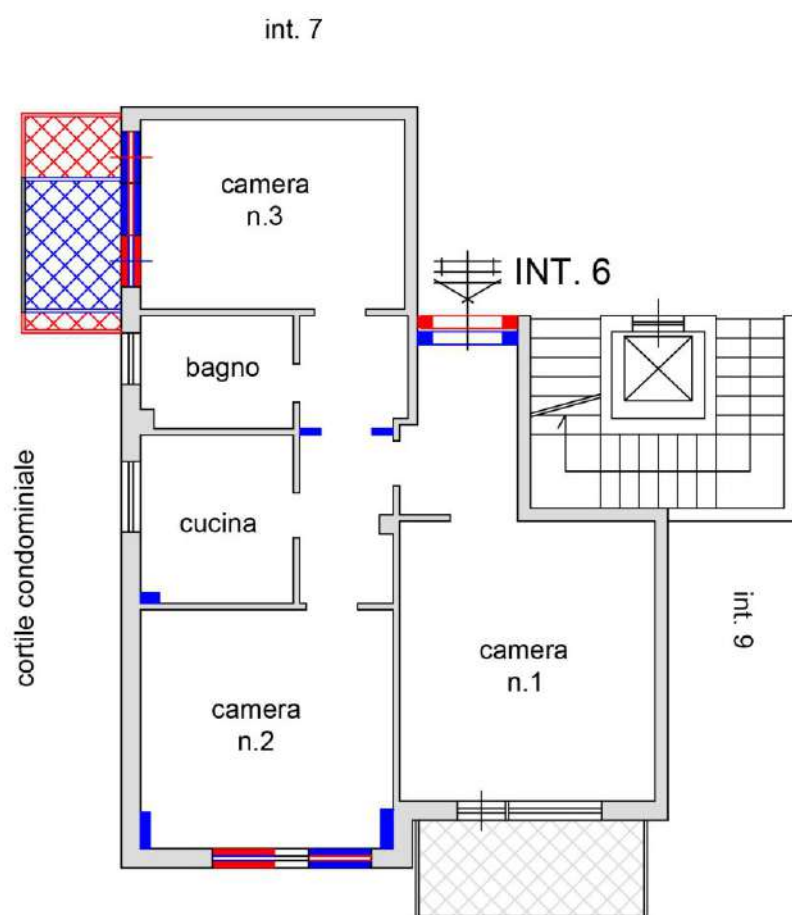
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 6

LOTTO 33



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.lla 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 presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo; più precisamente:

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

Il tutto meglio specificato nel capitolo “regolarità edilizia”.

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 13 APRILE 1930, N. 632)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

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

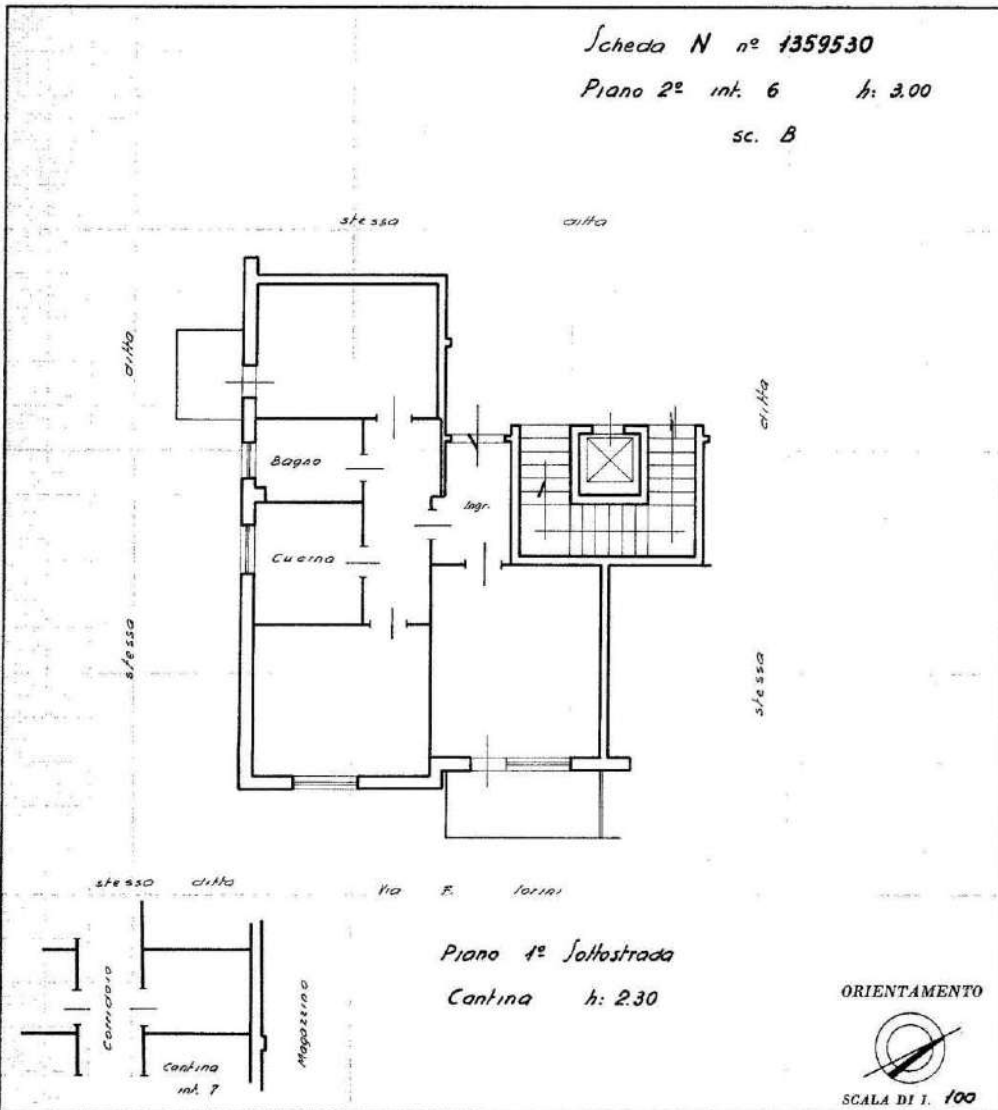
Ditta Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N n° 1359530

Piano 2° int. 6 h: 3.00

sc. B



Piano 1° Sottostada

Cantina h: 2.30

ORIENTAMENTO



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 Ingg.
della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8.5.1967

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

11501

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(11501) - < Foglio 798 - Particella 258 - Subalterno 9 >
VIA FEDERICO JORINI n. 23 Interno 6 Piano 2

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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.

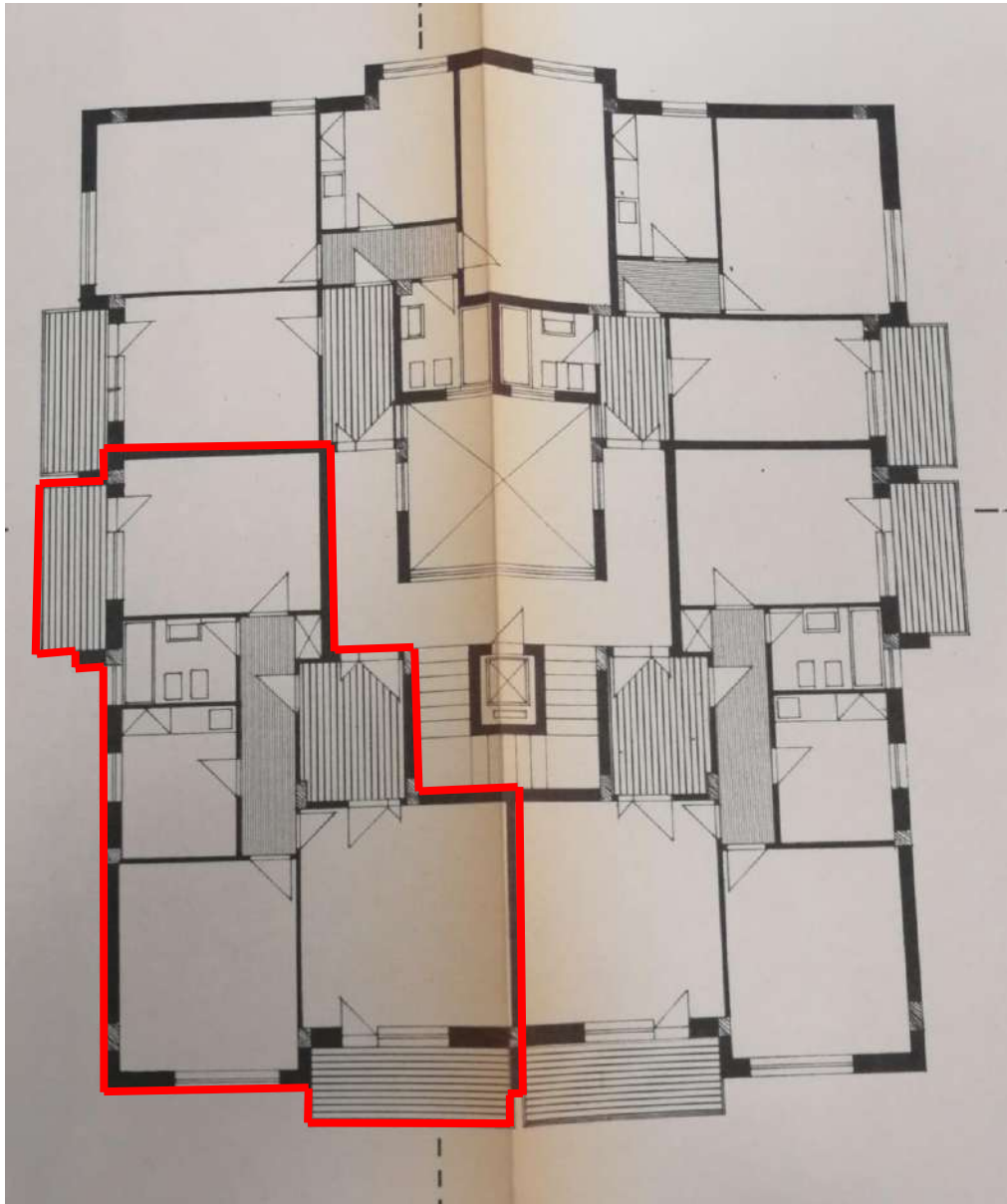
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità sopra elencate.

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



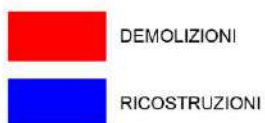
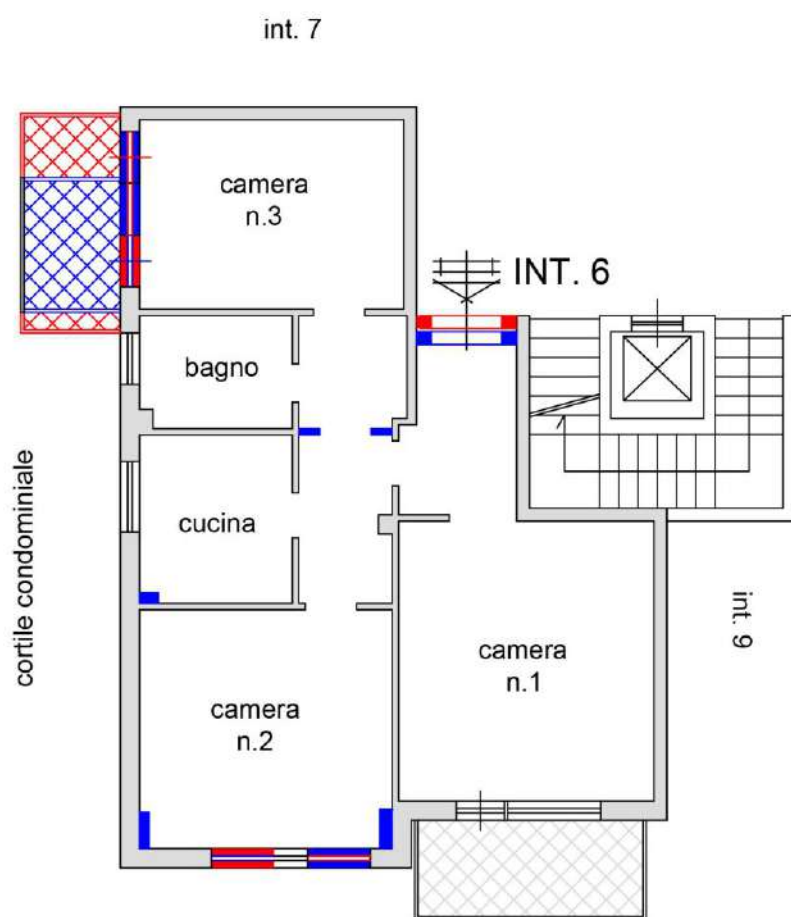
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 6

LOTTO 33



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.**





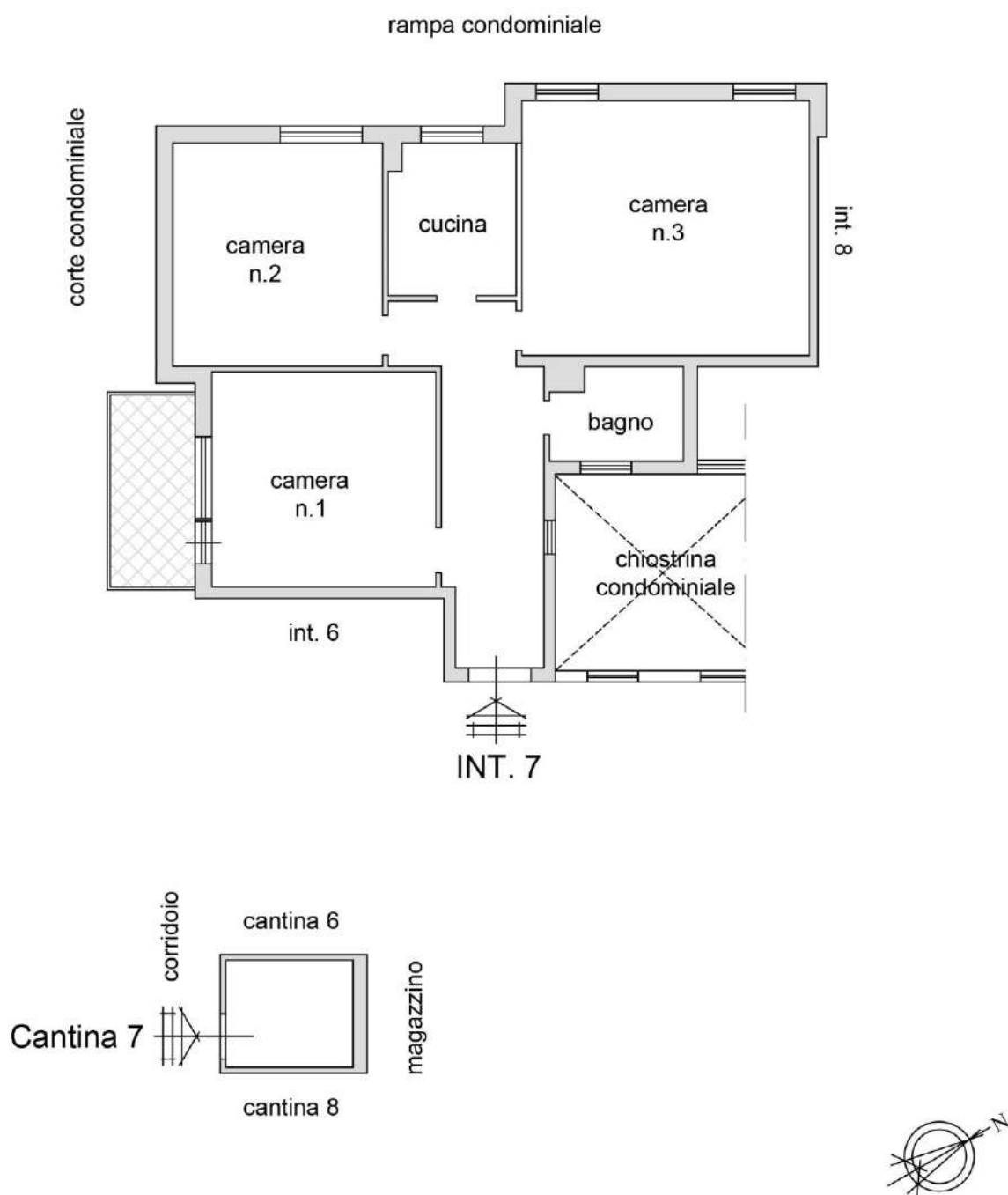
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 7

LOTTO 34



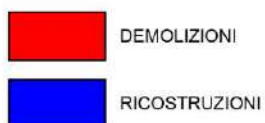
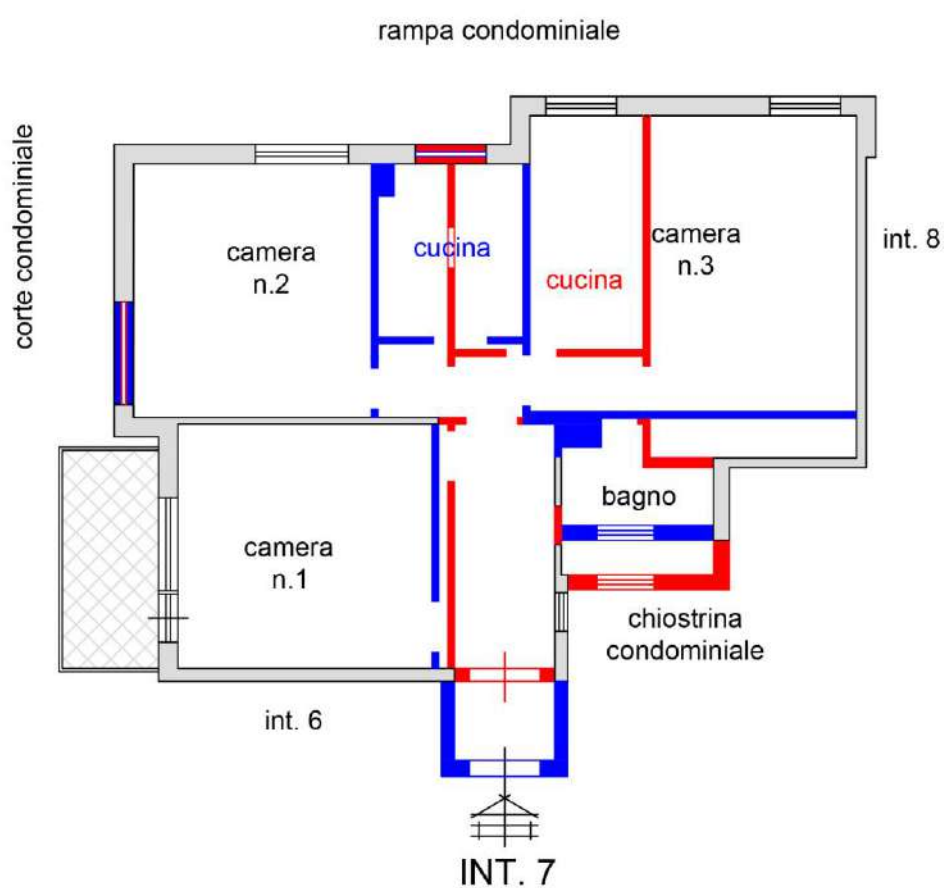
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 7

LOTTO 34



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.lla 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 presso i competenti uffici a meno delle seguenti difformità:

- presenza di pilastri e tracantoni non graficizzati.

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 215



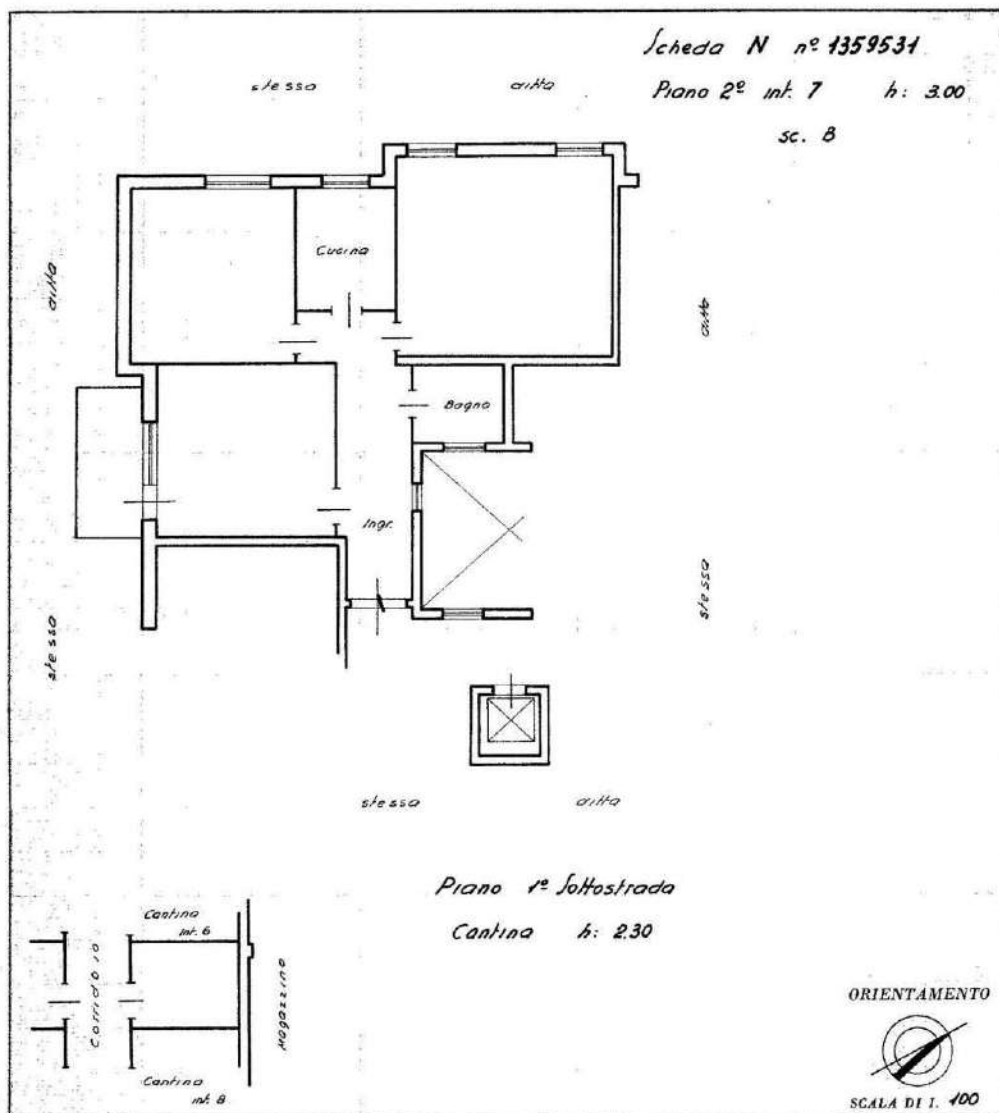
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Iorini 49
Ditta Soc. [REDACTED] 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
(Tabella, nome e cognome del tecnico)
Elitore
Iscritto all'Albo de Ingg.
della Provincia di Roma N° 6361
DATA 8.5.1967
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

11501

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di ROMA(11501) - < Foglio 798 - Particella 258 - Subalterno 10 >
VIA FEDERICO JORINI n. 23 Interno 7 Piano 2

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 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 ****

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 tipo-morfologiche 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 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.

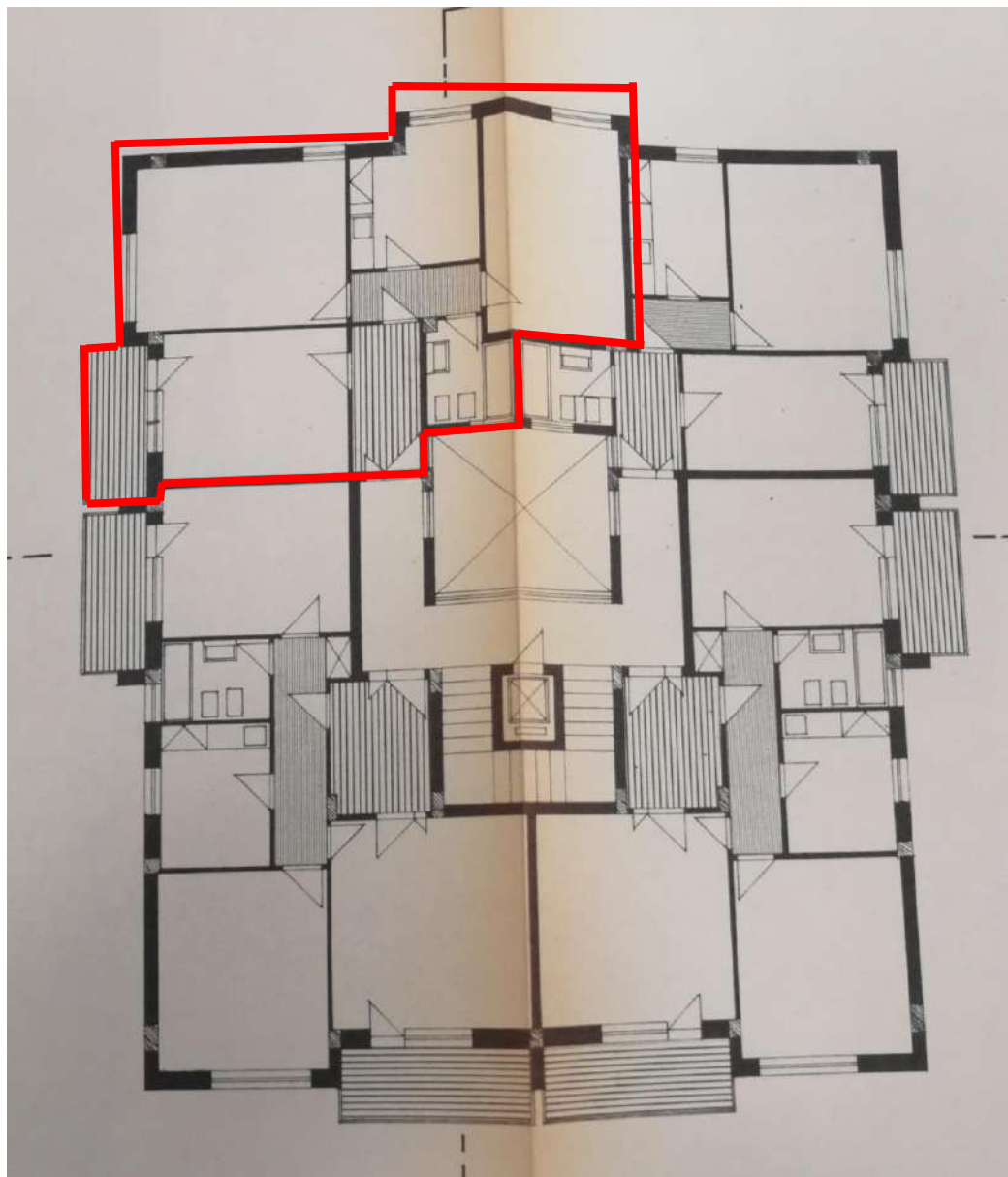
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità sopra elencate.

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



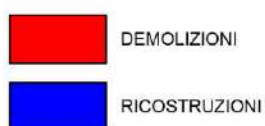
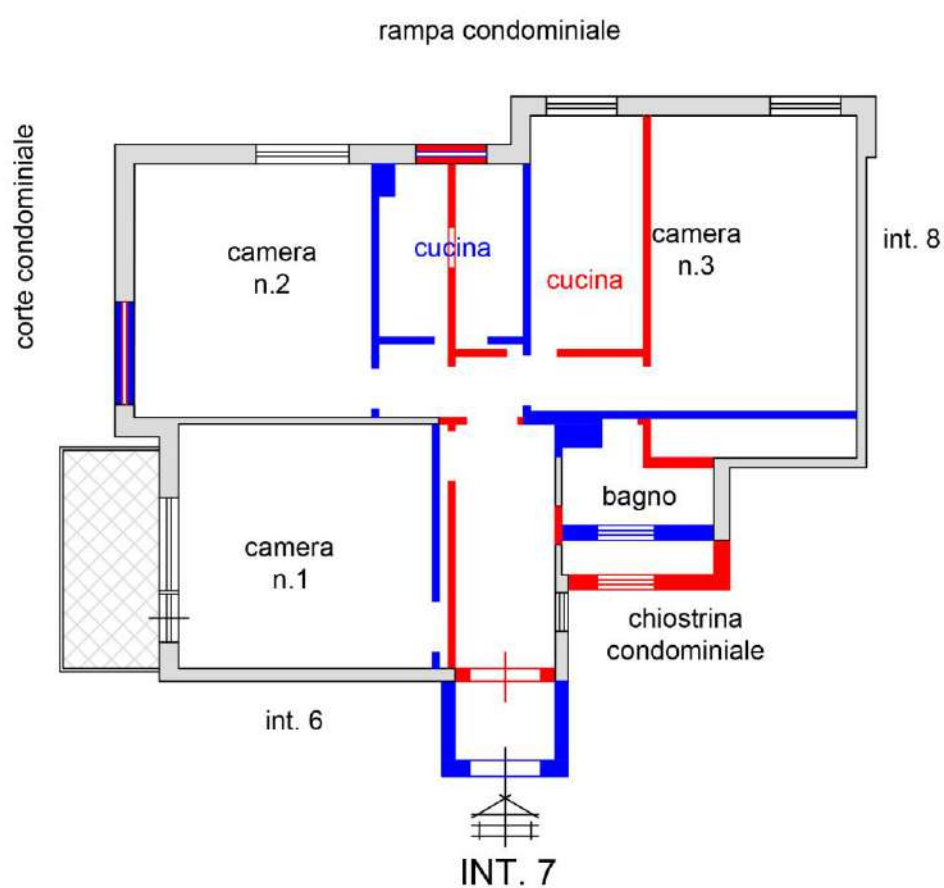
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 7

LOTTO 34



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.

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.

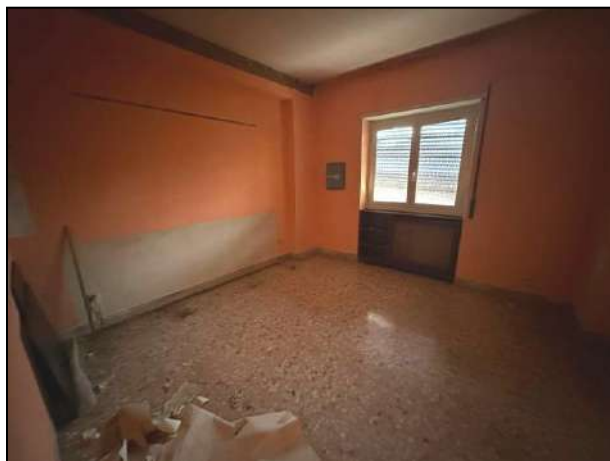
Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica. Gli infissi, come pure gli avvolgibili, sono in pvc. La porta finestra della camera che affaccia su Via Federico Jorini è dotata di grate antintrusione in materiale metallico.

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

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.**





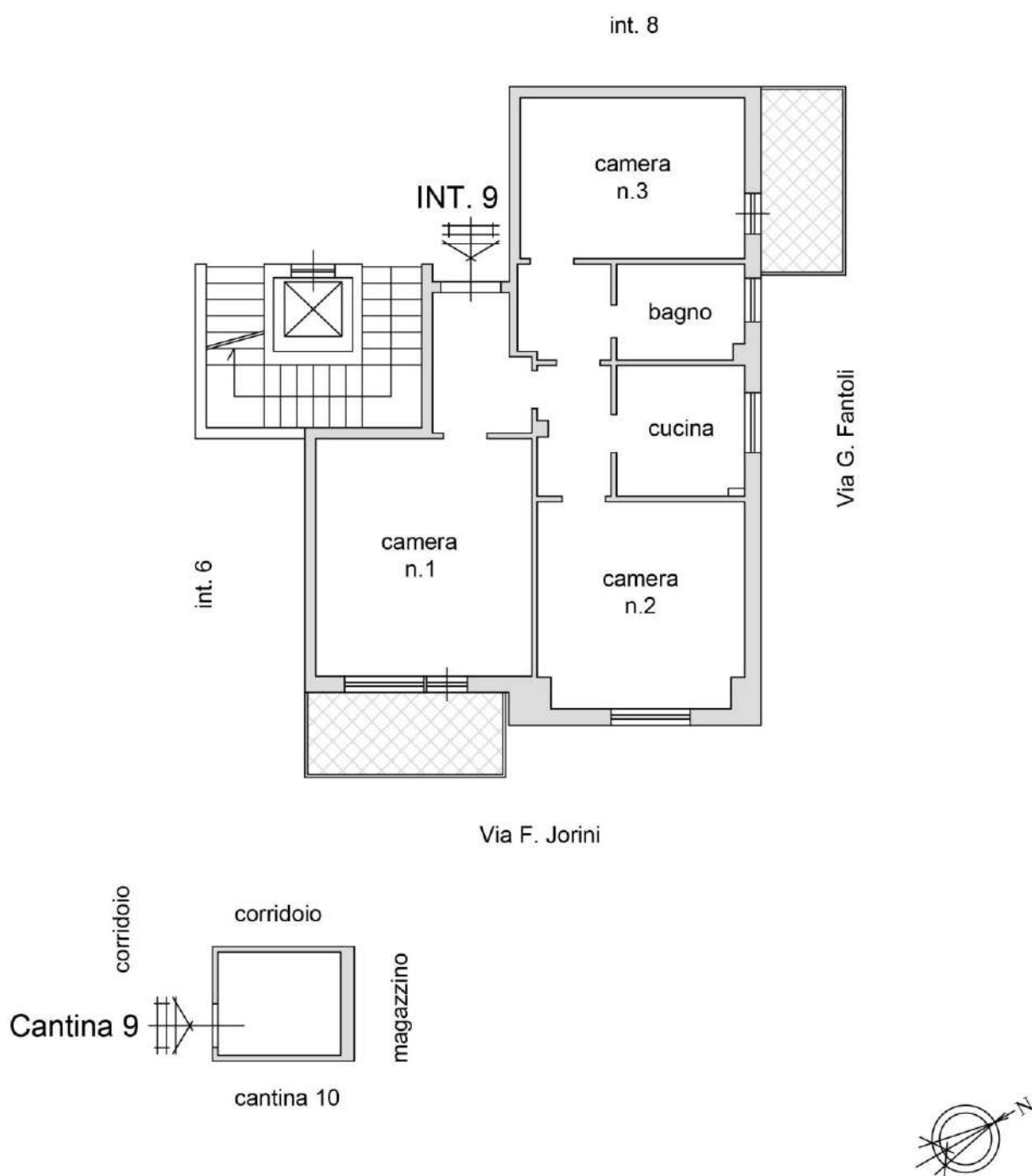
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 9

LOTTO 35



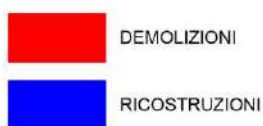
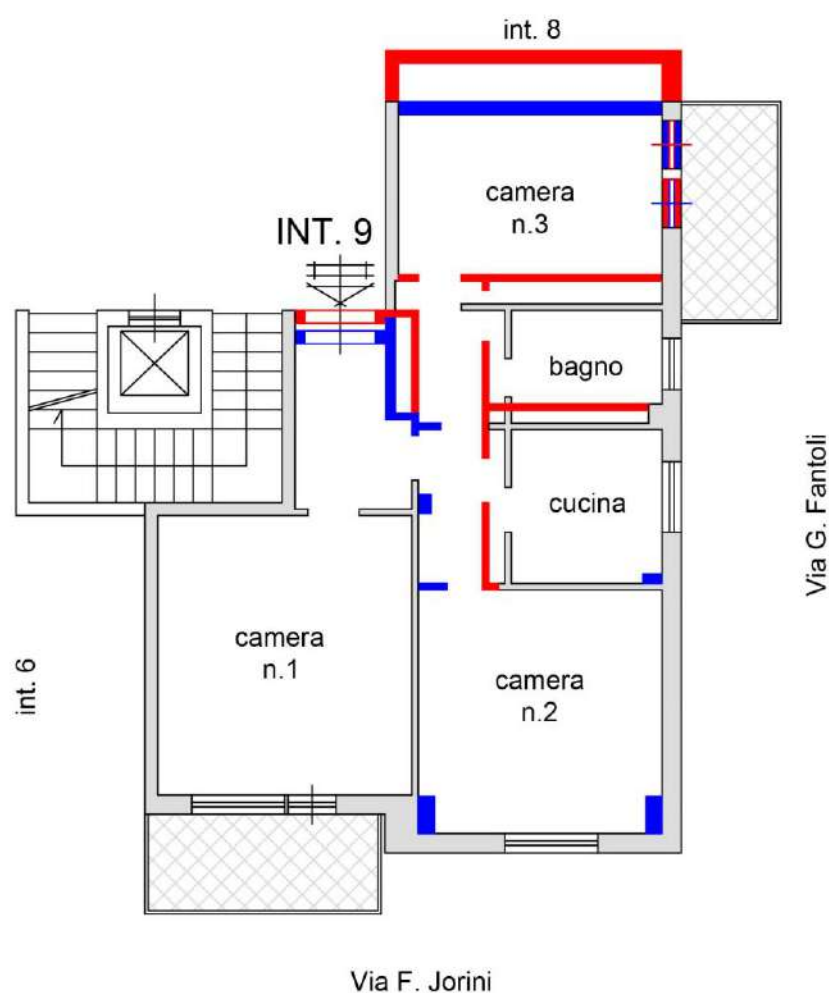
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

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.lla 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	


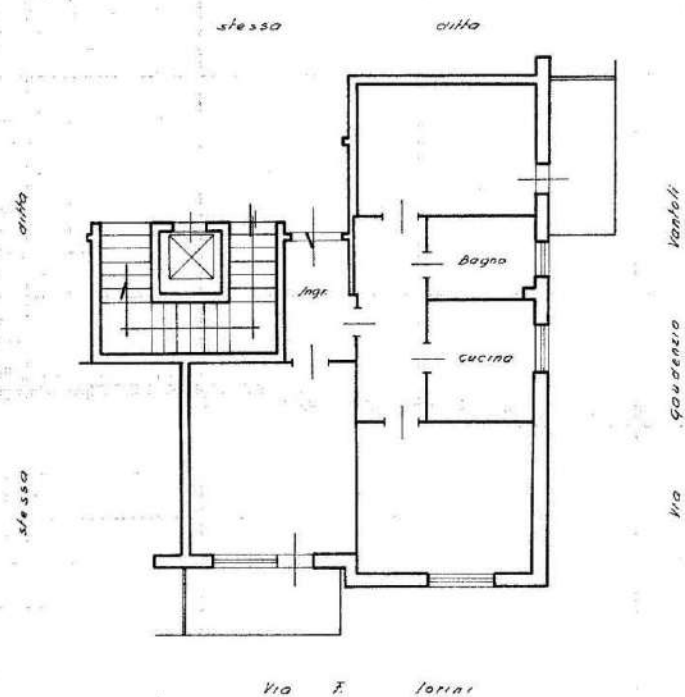
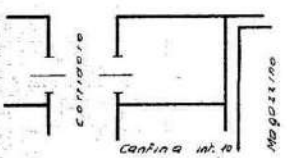

Corrispondenza catastale

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 presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione senza titolo.

Più precisamente:

- pilastri e traccanti non rifinitizzati;
- ricostruzione di un tramezzo nel disimpegno.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

<p>MODULARIO P. - Cat. S. T. - 315</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1938, N. 662)</small></p>	<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <p>Lire 20</p> </div>
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Roma</u> Via <u>F. Iorini 19</u></p> <p>Ditta <u>Soc. [REDACTED]</u> con sede in <u>[REDACTED]</u></p> <p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Roma</u></p>			
<p>Scheda N° <u>1359533</u> Piano 2° int. 9 h: 3.00 sc. B</p>			
			
<p>Via F. Iorini</p>			
<p>Piano 1° Sottostada Cantina h: 2.30</p>			
			
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:100</p>			
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>		<p>Compilata dal <u>Ing. Verducci</u> <small>(Titolare, capo o dirigente del servizio)</small> <u>E. Hore</u></p> <p>Iscritto all'Albo de <u>Ingg.</u> della Provincia di <u>Roma N° 6361</u></p> <p>DATA <u>8.5.1967</u></p> <p>Firma: <u>[Signature]</u></p>	
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>			

Ultima planimetria in atti

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 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 ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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 a 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.

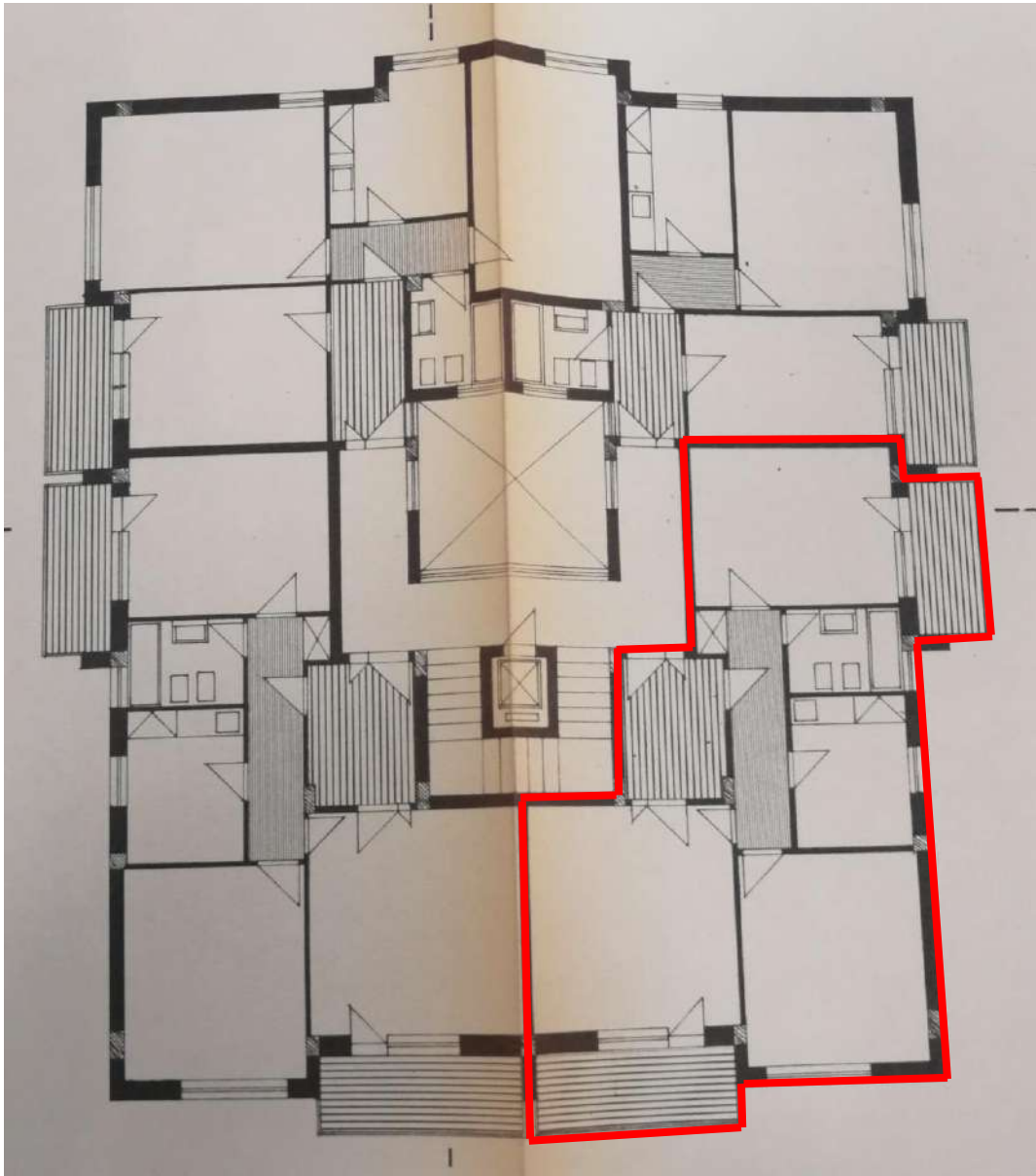
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità sopra elencate.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (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 9 - 2°P - scala B



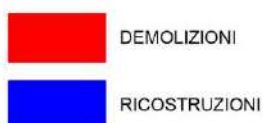
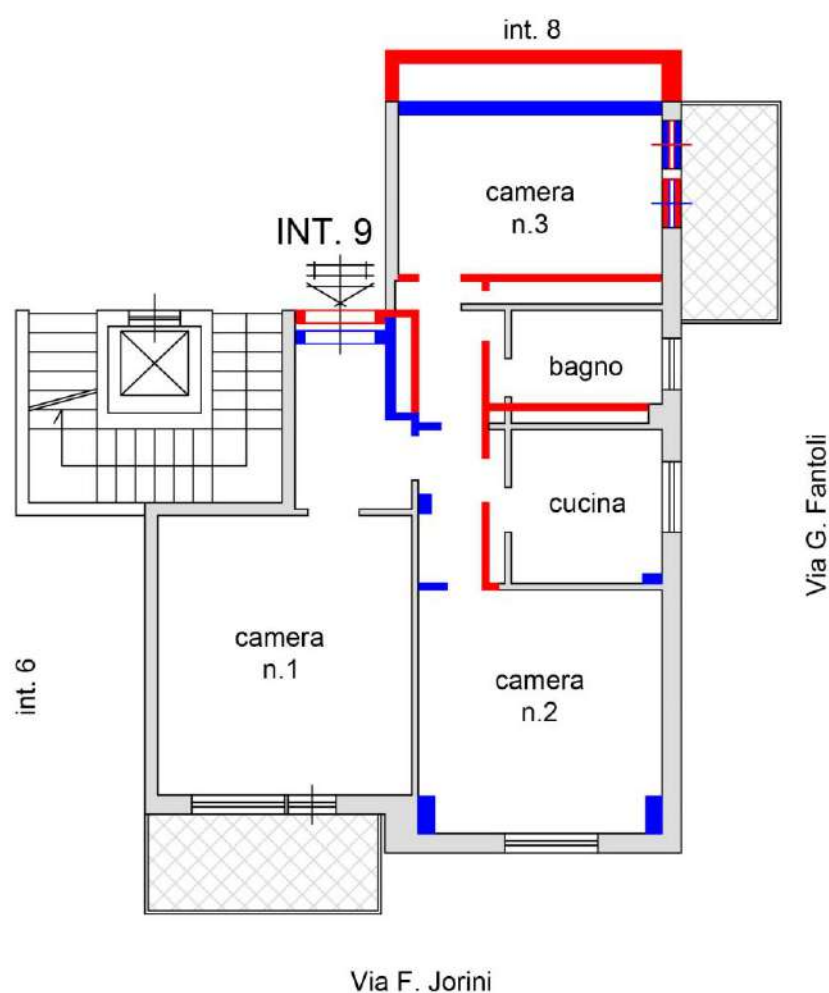
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 2/S1

INTERNO 9

LOTTO 35



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.

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.

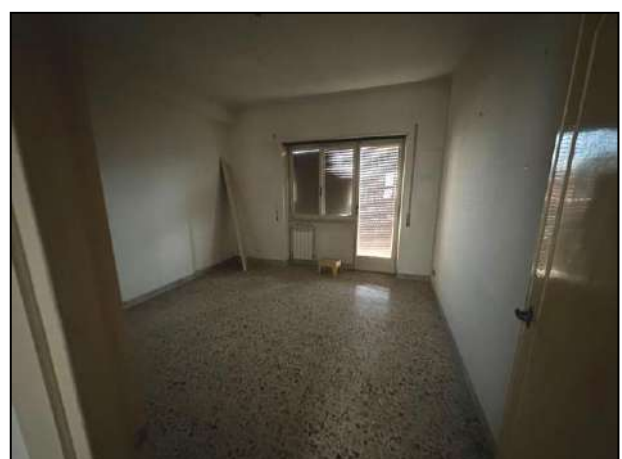
L'appartamento presenta pavimenti in graniglia di marmo ad eccezione del bagno.

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.

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.**



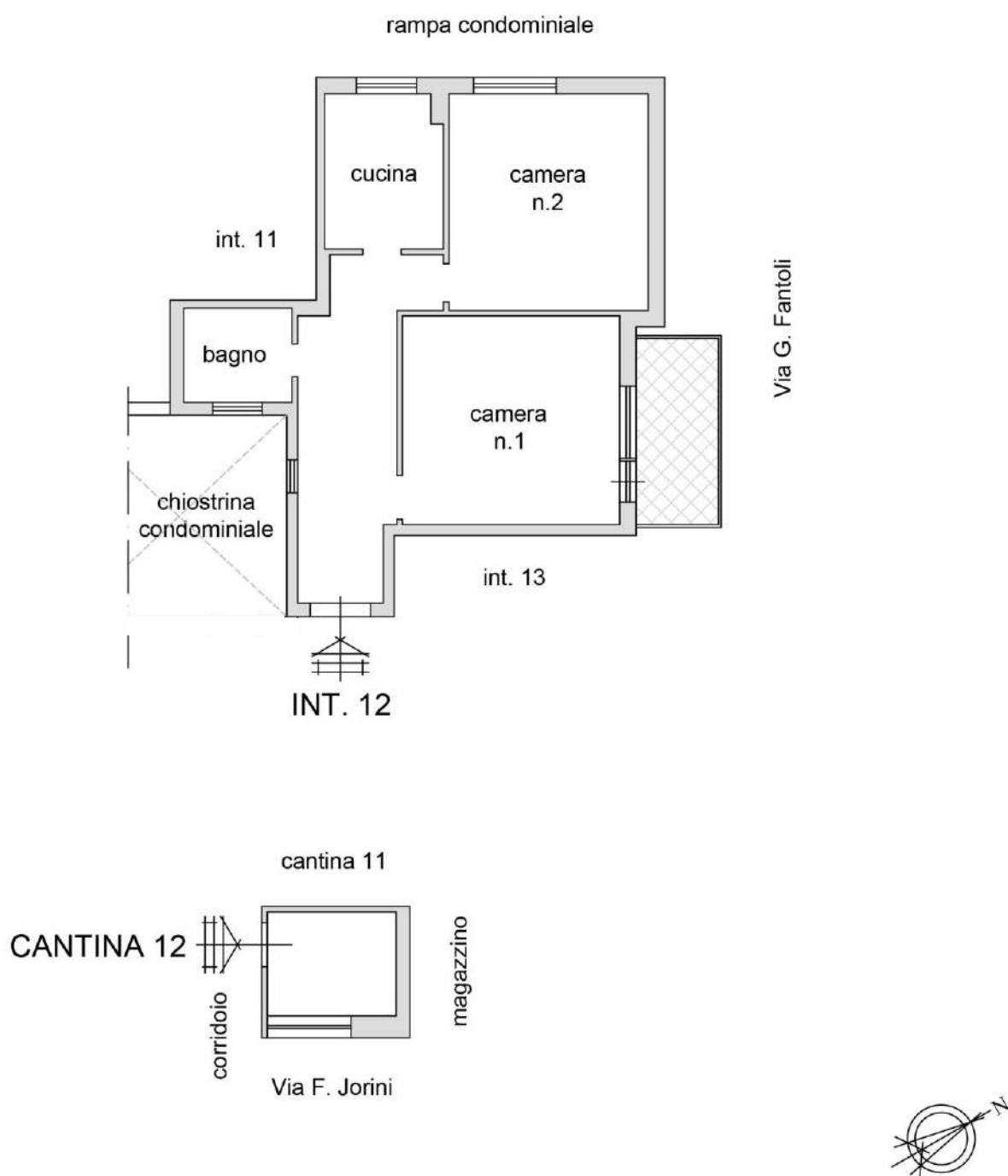
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 3/S1

INTERNO 12

LOTTO 36



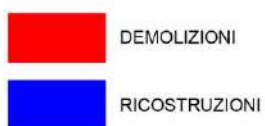
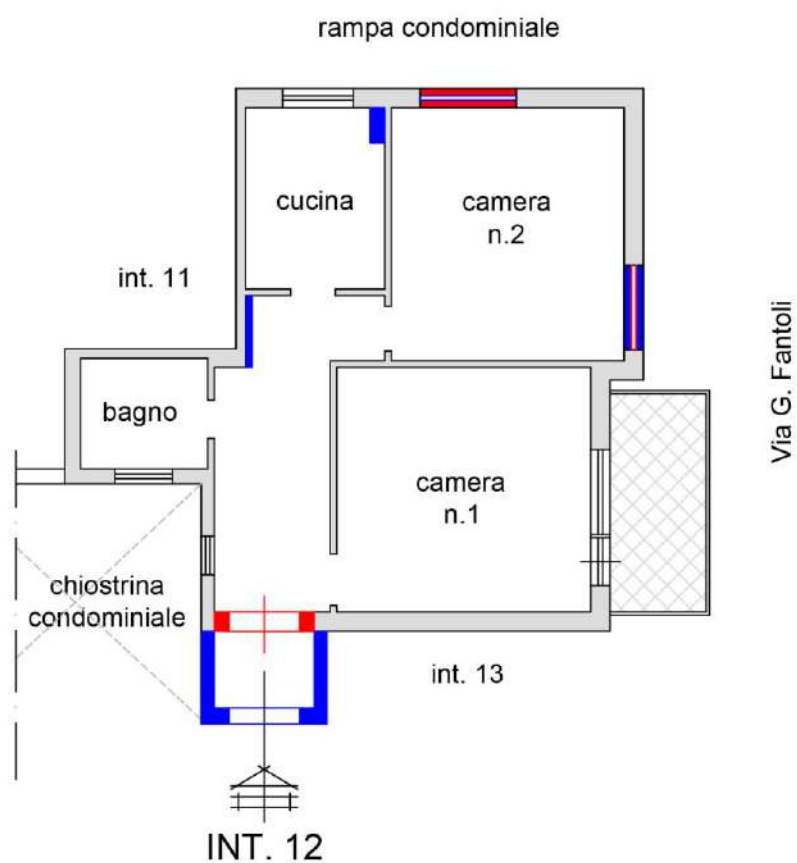
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 3/S1

INTERNO 12

LOTTO 36



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.lla 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 presso i competenti uffici a meno delle seguenti difformità:

- pilastri e trancantoni non gaticizzati;
- maggiore spessore di un tramezzo nel disimpegno.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 632)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

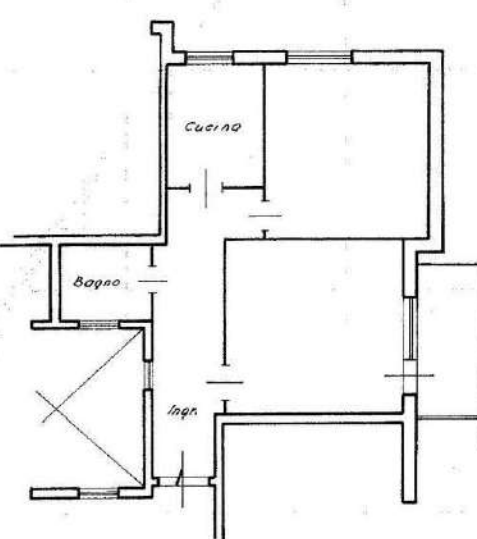
Lire
20

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

Scheda N° 1359536

Piano 3° int. 12 h: 3.00
sc. B

stesso ditta



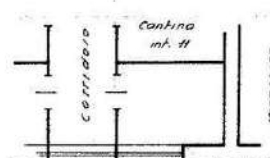
stesso ditta

Via Gaudenzio

Via F. Jorini


Piano 4° Sottostada

Cantina h: 2.30



Via F. Jorini

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p>Compilata dal <u>Ing. Verducci</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>Ettore</u></p> <p>Iscritto all'Albo de <u>Ingg.</u> della Provincia di <u>Roma N° 6361</u></p> <p>DATA <u>8.5.1967</u></p> <p>Firma: <u>Ettore Verducci</u></p>

Ultima planimetria in atti

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 ****

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 traccanti non graficizzati;
- posizione diversa della finestra nella camera n.2
- ingresso di dimensioni minori.

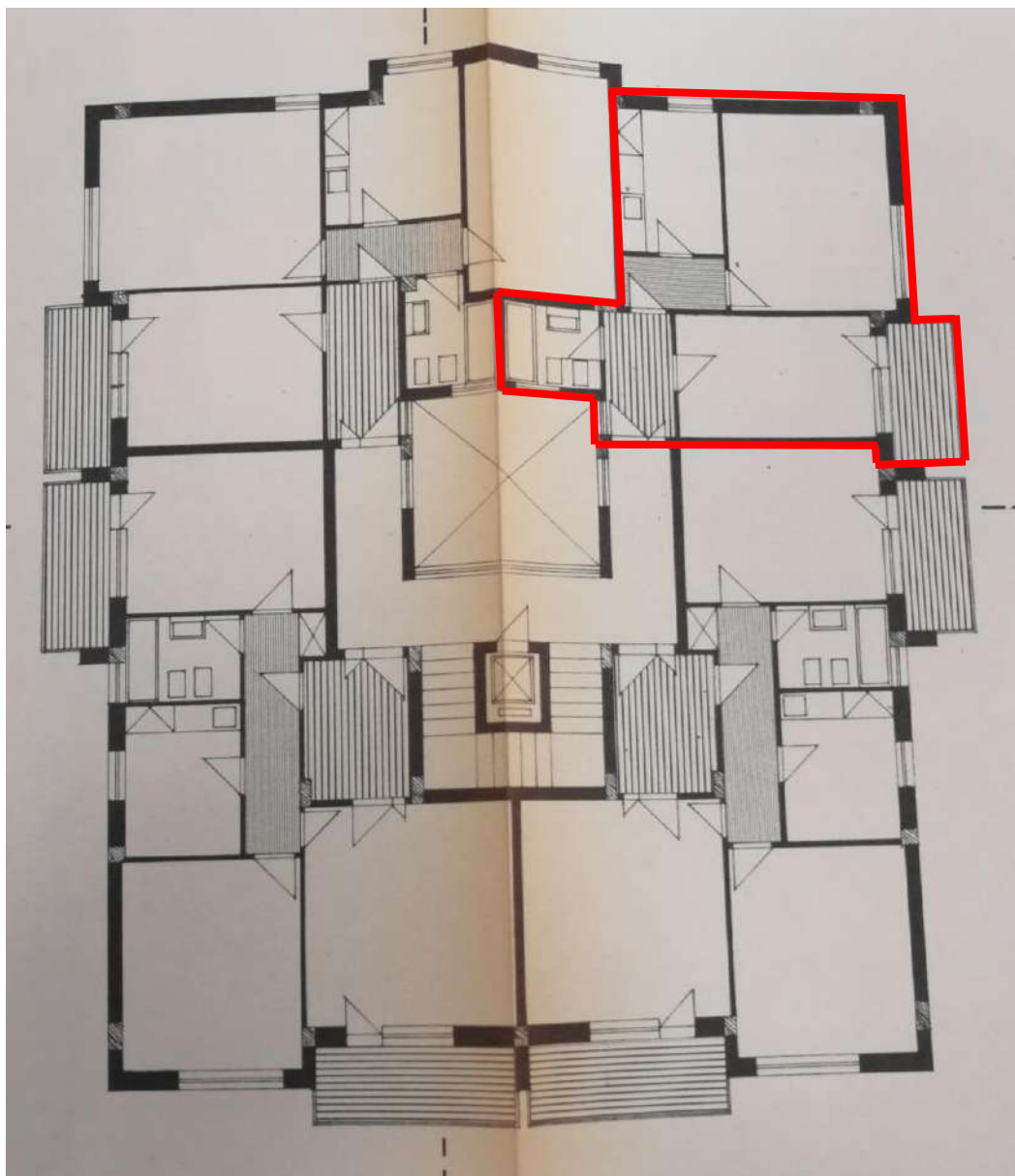
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità sopra elencate.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (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 12 - 3°P - scala B



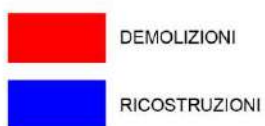
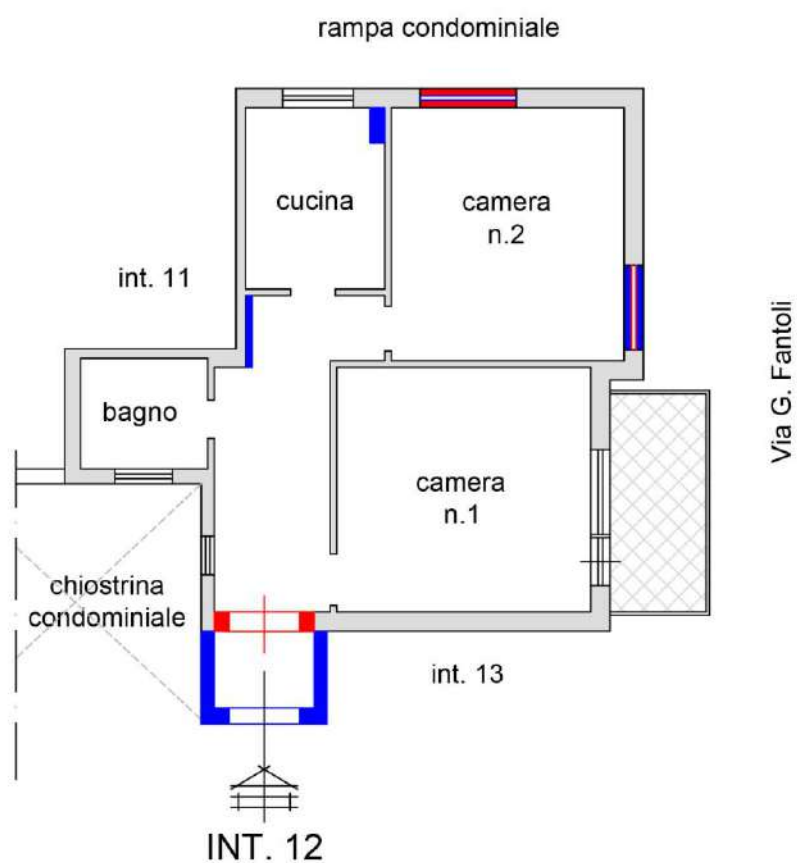
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 23

Scala B - Piano 3/S1

INTERNO 12

LOTTO 36



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 (catastalmente 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 (catastalmente 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



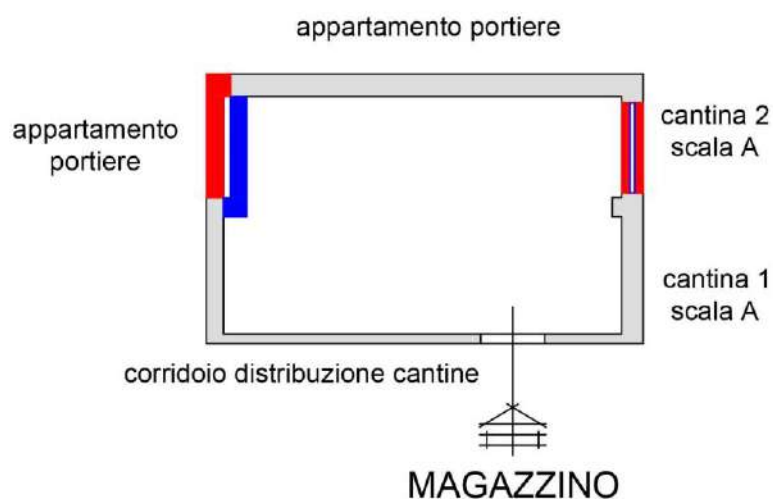
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

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 (catastalmente 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 (catastalmente 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 presso 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".

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



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1959, N. 656)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio)

1/2

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

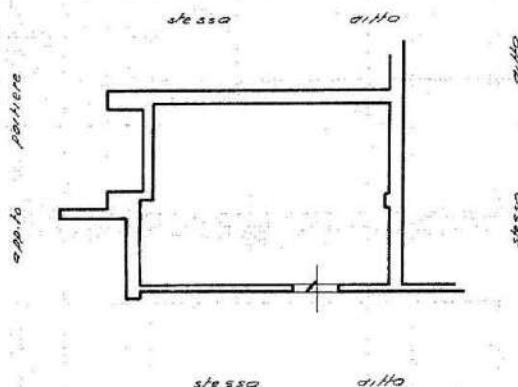
Ditta SOC. [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N° 1359504

Piano 1° Sottostada

Magazzino h: 4.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Verducci
(Talia, 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 atti (CATASTO EDILIZIO URBANO)

1/2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2023 - Comune di ROMA(11501) - < Foglio 798 - Particella 257 - Subalterno 2 >
VIA FEDERICO JORINI n. 23 Piano S1

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 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 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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.

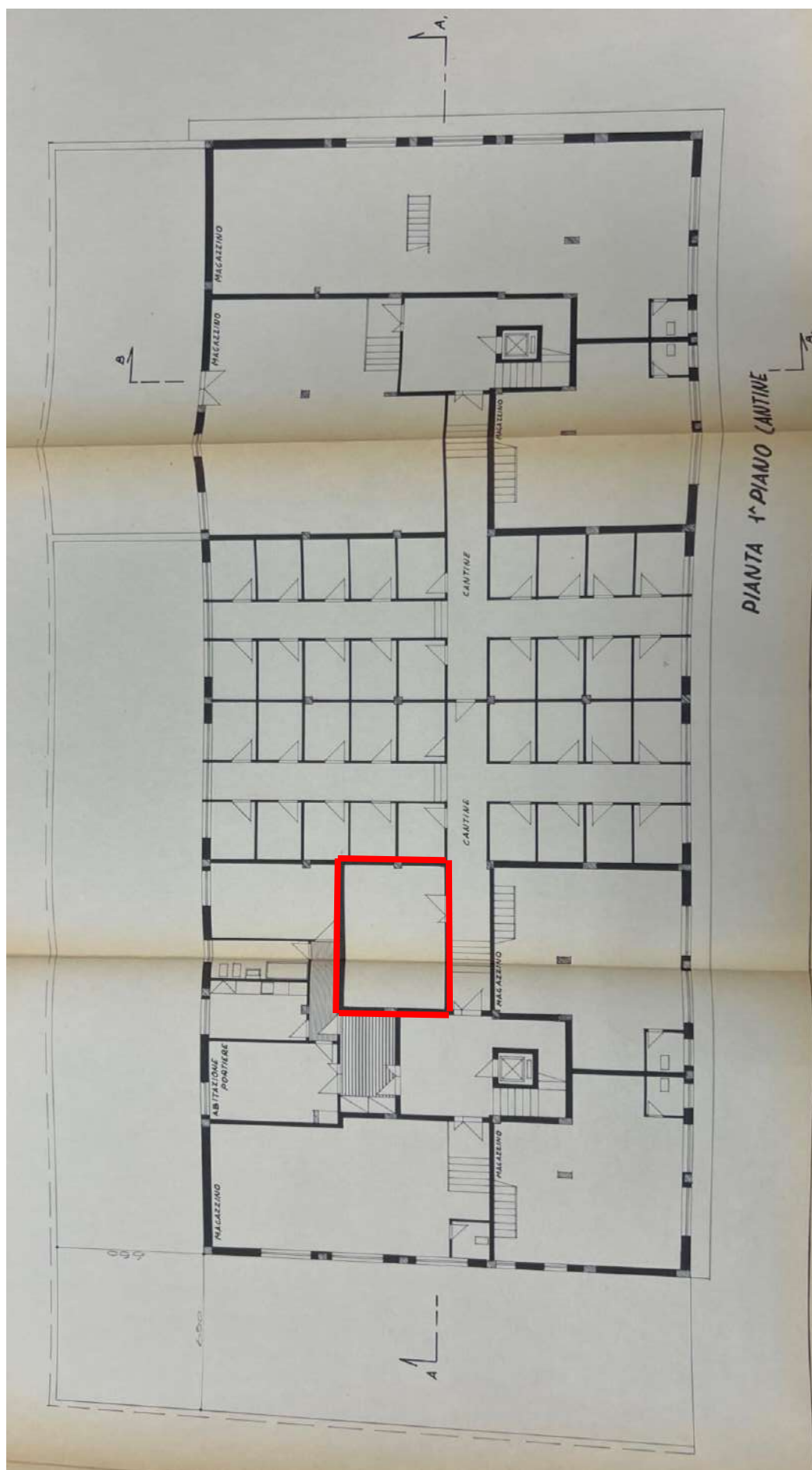
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

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**



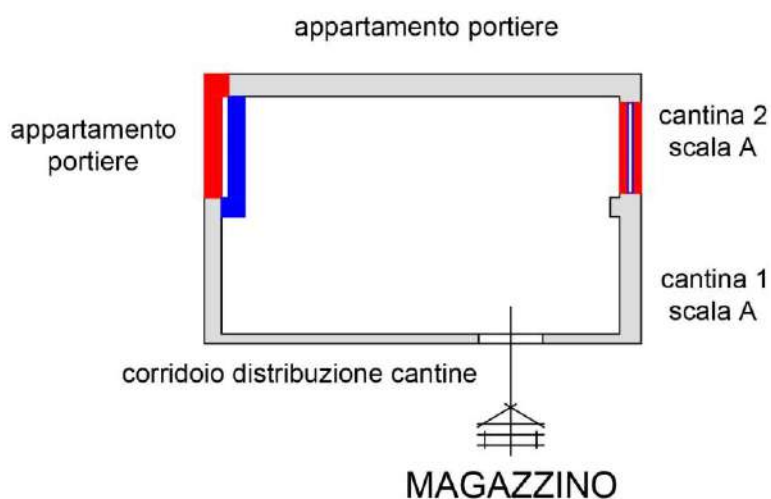
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

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.la 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.**



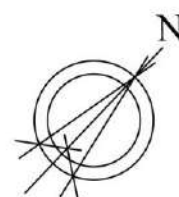
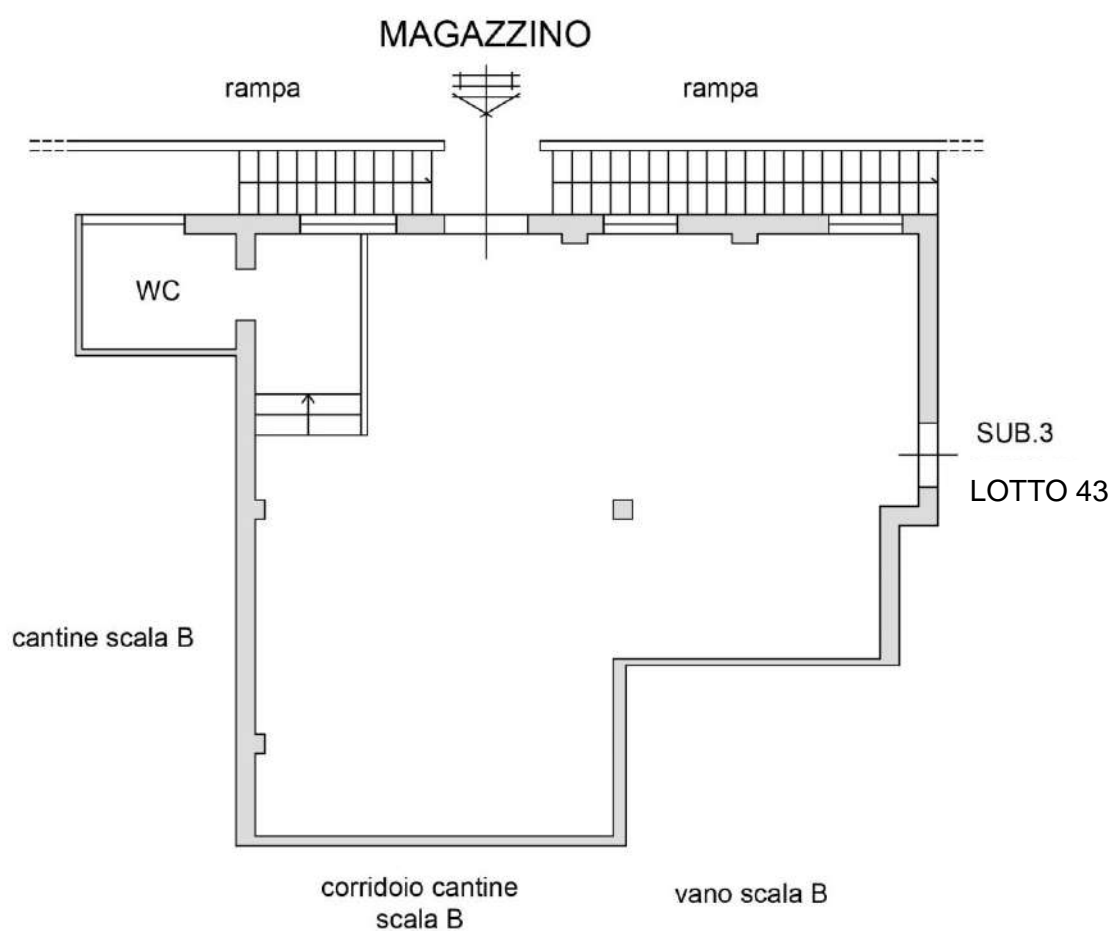
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Gaudenzio Fantoli, 30 - Piano S1

foglio 798 p.IIIa 258 sub.21

MAGAZZINO

LOTTO 38



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Gaudenzio Fantoli, 30 - Piano S1

foglio 798 p.IIa 258 sub.21

MAGAZZINO

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 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 presso 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
P. - Cat. S. T. - 315

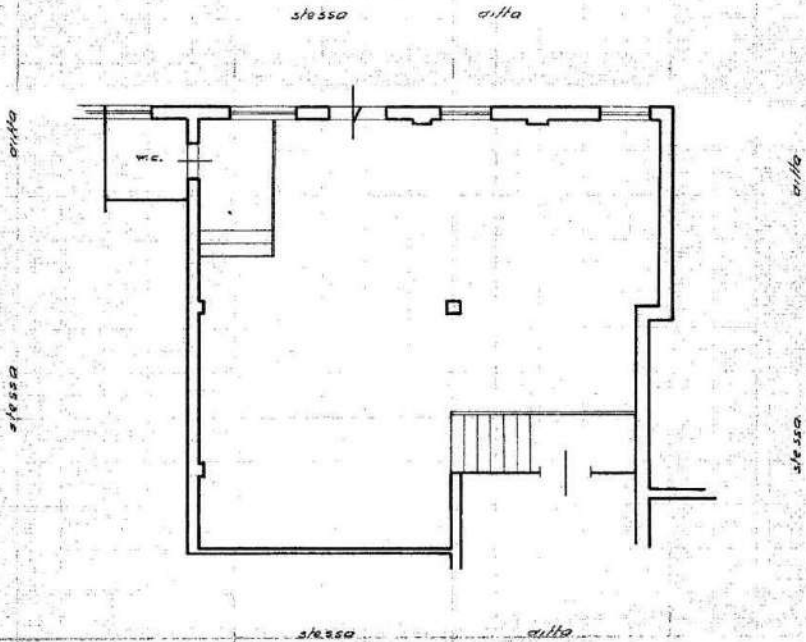


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1959, N. 630)

Moo. B (Nuovo Catasto Edil.)
Lir 20

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

Scheda N n° **1359545**
 Piano 1° Sottostudio
 Magazzino h: 4.00



ORIENTAMENTO
SCALA DI L. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p>Compilata dal <u>Ing. Verducci</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>Ettore</u></p> <p>Iscritto all'Albo de <u>Ingg.</u></p> <p>della Provincia di <u>Roma N° 6361</u></p> <p>DATA <u>8.5.1967</u></p> <p>Firma: <u>Ettore Verducci</u></p>

Ultima planimetria in atto [REDACTED]

11501
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2023 - Comune di ROMA(11501) - < Foglio 798 - Particella 258 - Subalterno 21 >
VIA FEDERICO JORINI n. SNC Piano S1

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Gaudenzio Fantoli, 30 - Piano S1

foglio 798 p.lla 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 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 ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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.**

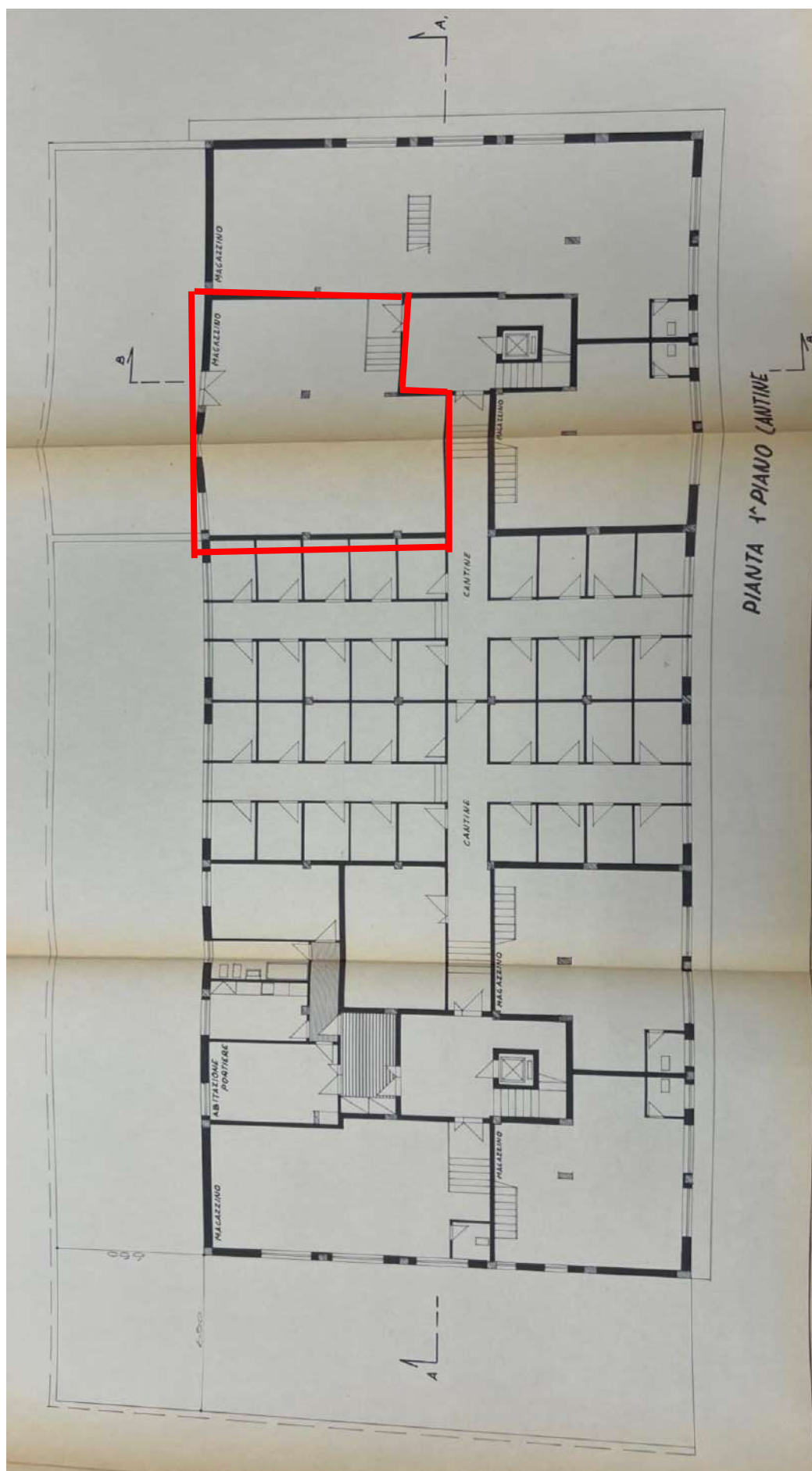
Nel caso dell'immobile de quo il bagno non è presente nel progetto edilizio, dunque va ripristinato lo stato quo ante dei luoghi attraverso lo smontaggio/smaltimento dei sanitari.

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.IIa 258 sub.21

MAGAZZINO

LOTTO 38



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 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 presso 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.

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.**





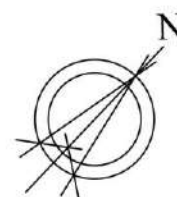
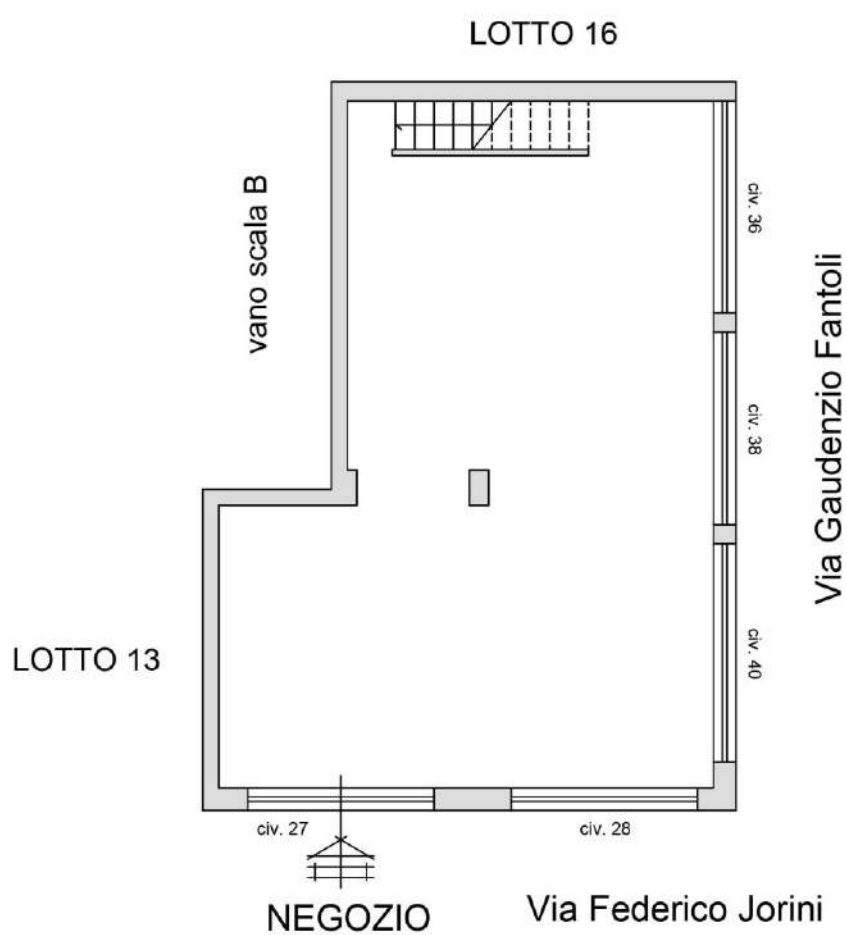
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano Terra

foglio 798 p.lla 258 sub.2

NEGOZIO

LOTTO 39



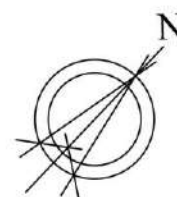
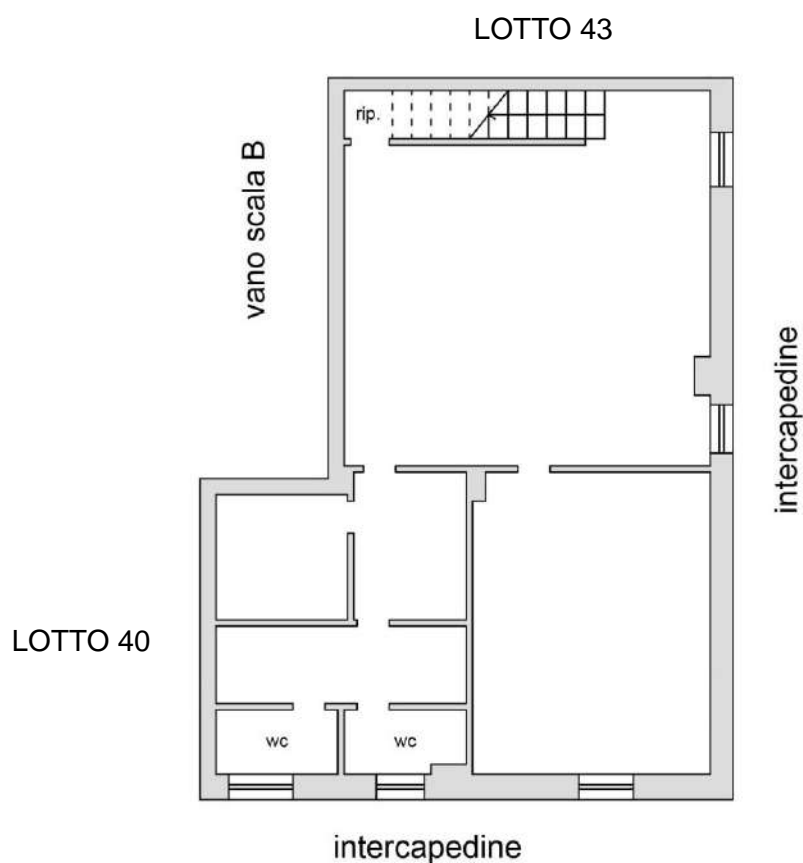
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano S1

foglio 798 p.lla 258 sub.2

SOTTONEGOZIO

LOTTO 39



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano Terra

foglio 798 p.IIa 258 sub.2

NEGOZIO

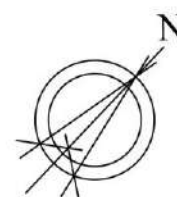
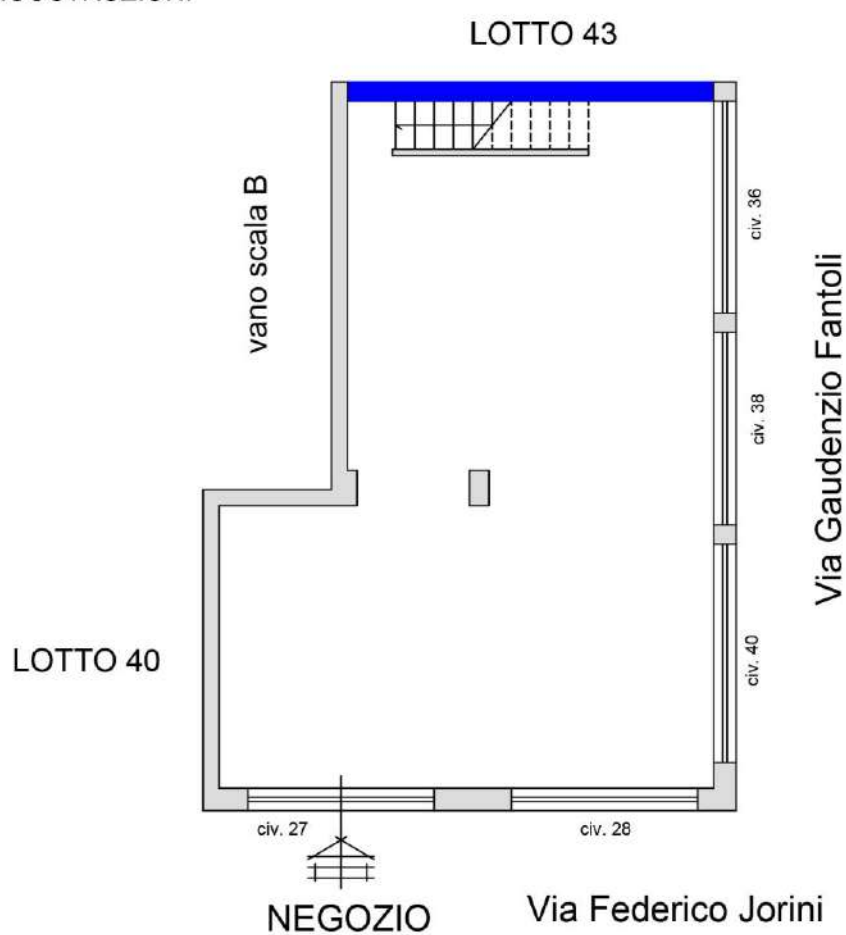
LOTTO 39



DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONI



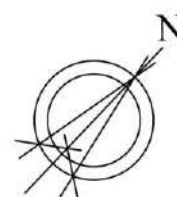
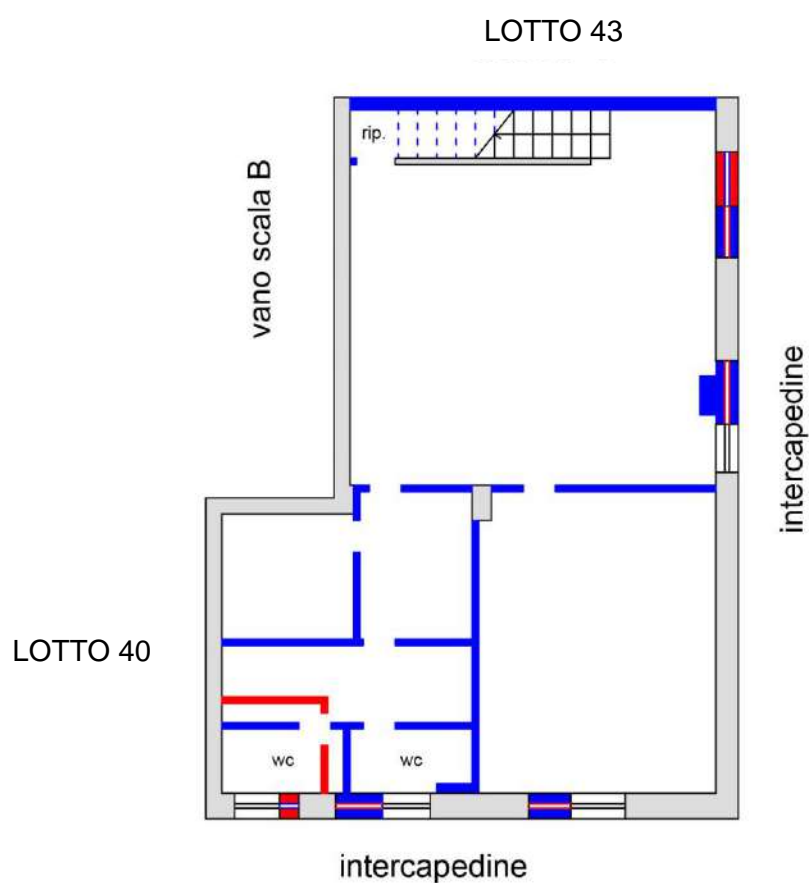
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano S1

foglio 798 p.lla 258 sub.2

SOTTONEGOZIO

LOTTO 39



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.lla 258 sub.1), il lotto n.43 (f.978 p.lla 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.lla 258 sub.1) e n.43 (f.978 p.lla 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
Negozio	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
P. - Cat. S. T. - 315

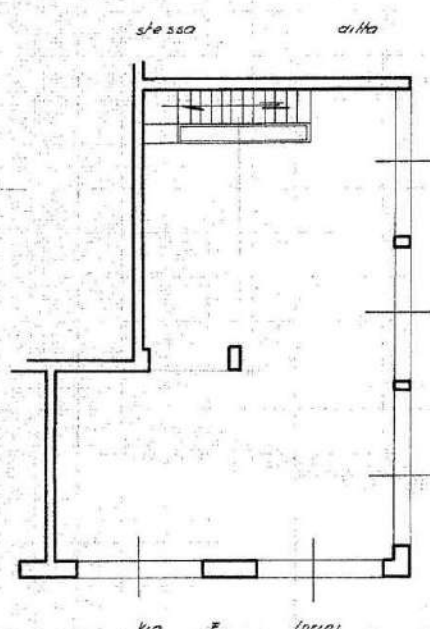


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1929, N. 432)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

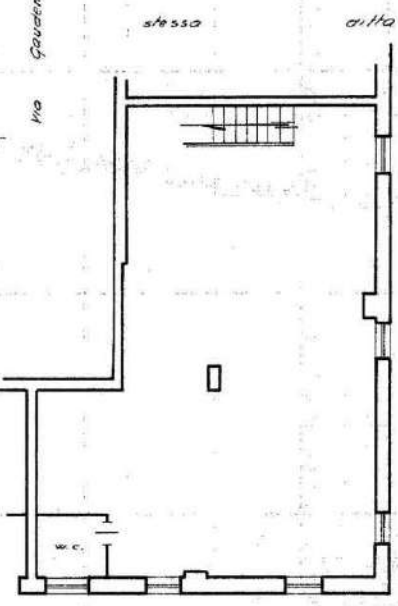
Lire
20

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




Piano 1° Sottostrada
Sotto negozio h: 2.30

Scheda N n° 1359543
Piano Terra **Negoziò**
h: 3.95



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA PROT. N°</p>	<p>Compilata dal <u>Ing. Verducci</u> <small>(Titolo, data e cognome del tecnico)</small> Ettore</p> <p>Iscritto all'Albo de <u>Ingg.</u> della Provincia di <u>Roma N° 6361</u></p> <p>DATA <u>8.5.1967</u></p> <p>Firma: <u>Ettore Verducci</u></p>
--	--

Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano S1

foglio 798 p.lla 258 sub.2

SOTTONEGOZIO

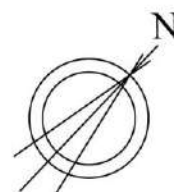
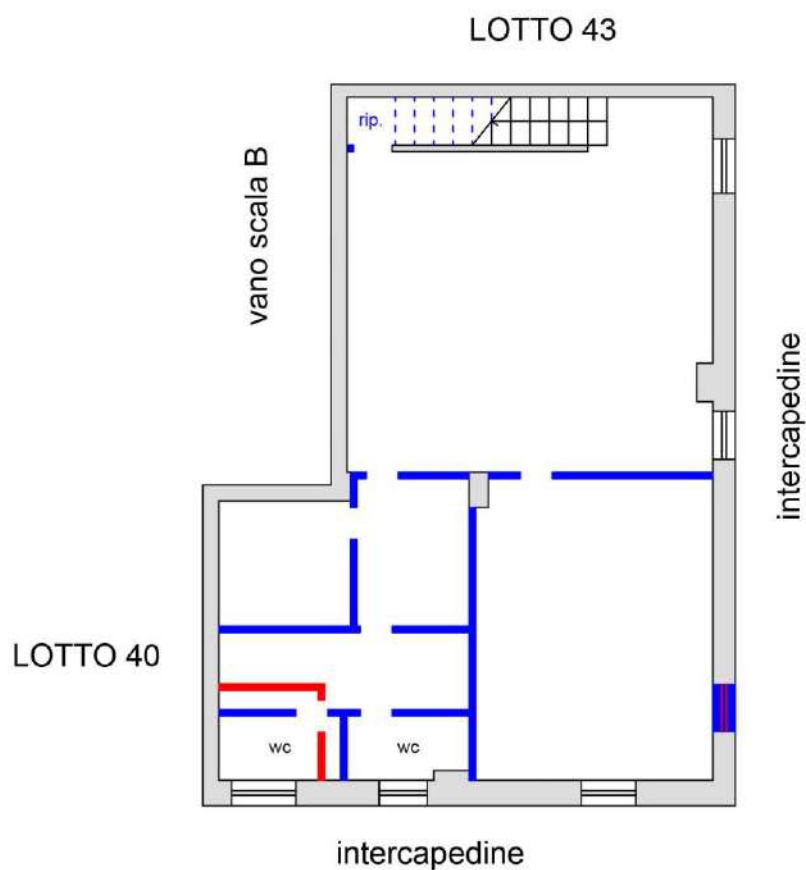
LOTTO 39



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 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 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 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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 migliore 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.

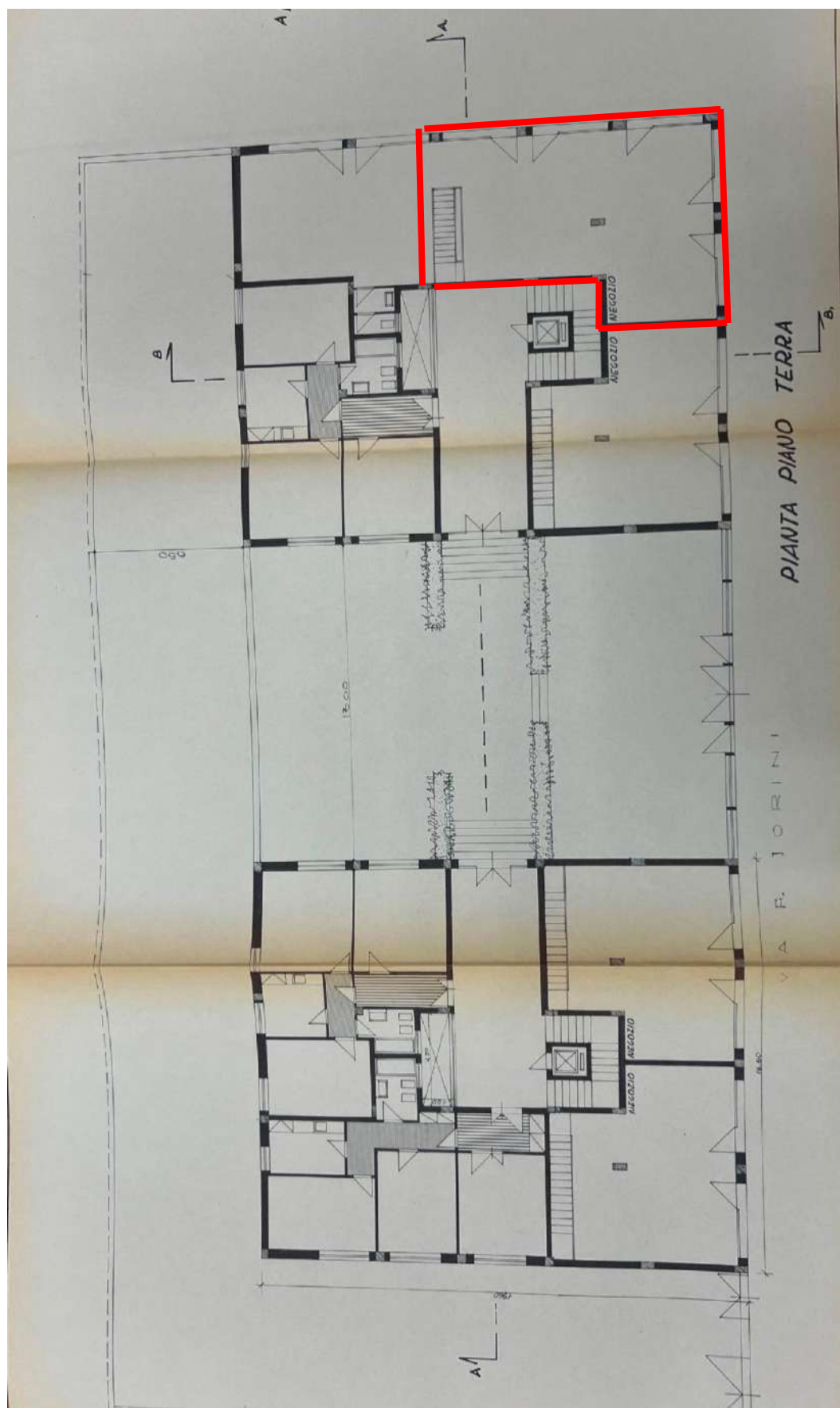
L'eventuale acquirente dovrà provvedere tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (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.

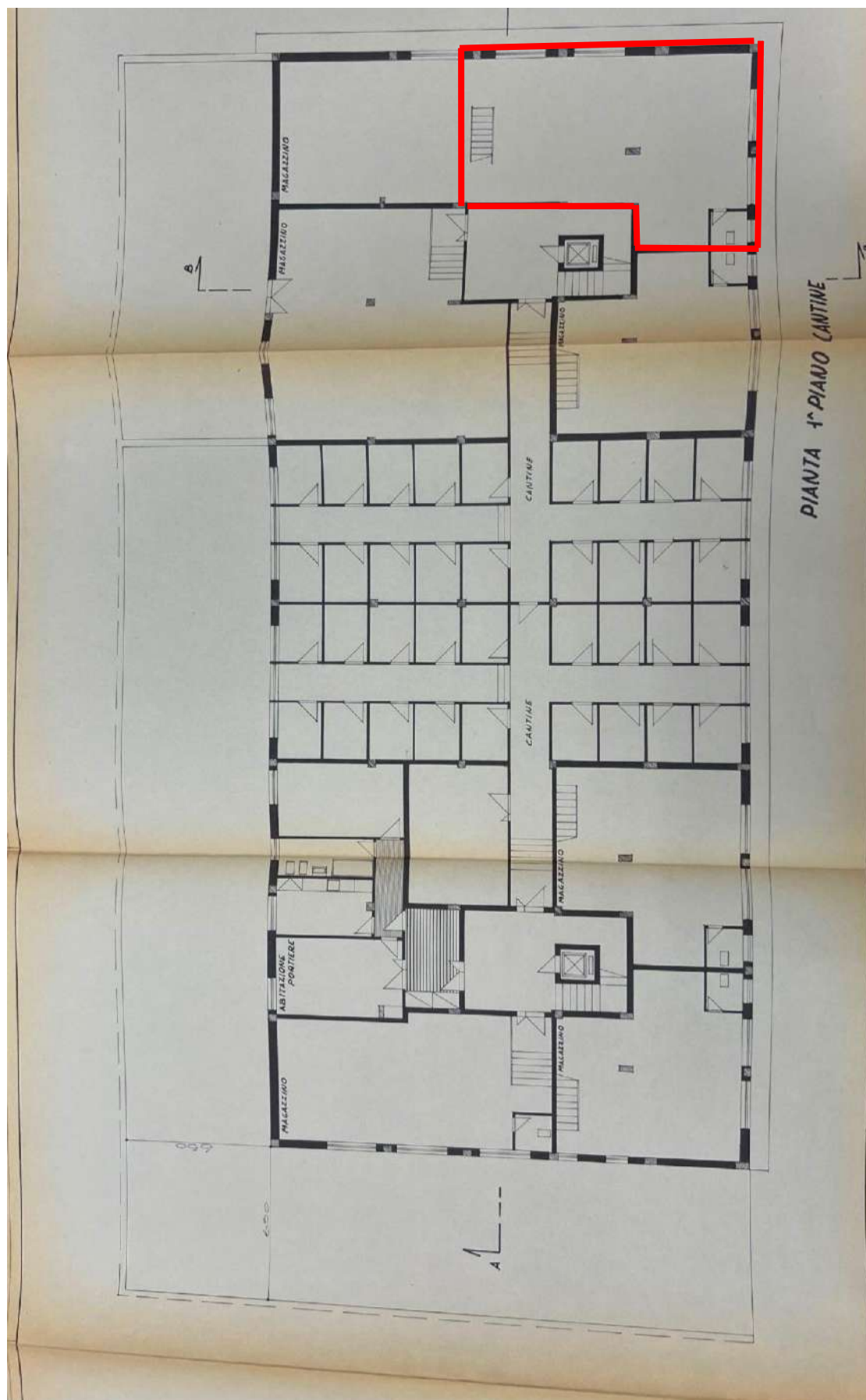
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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



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



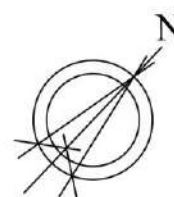
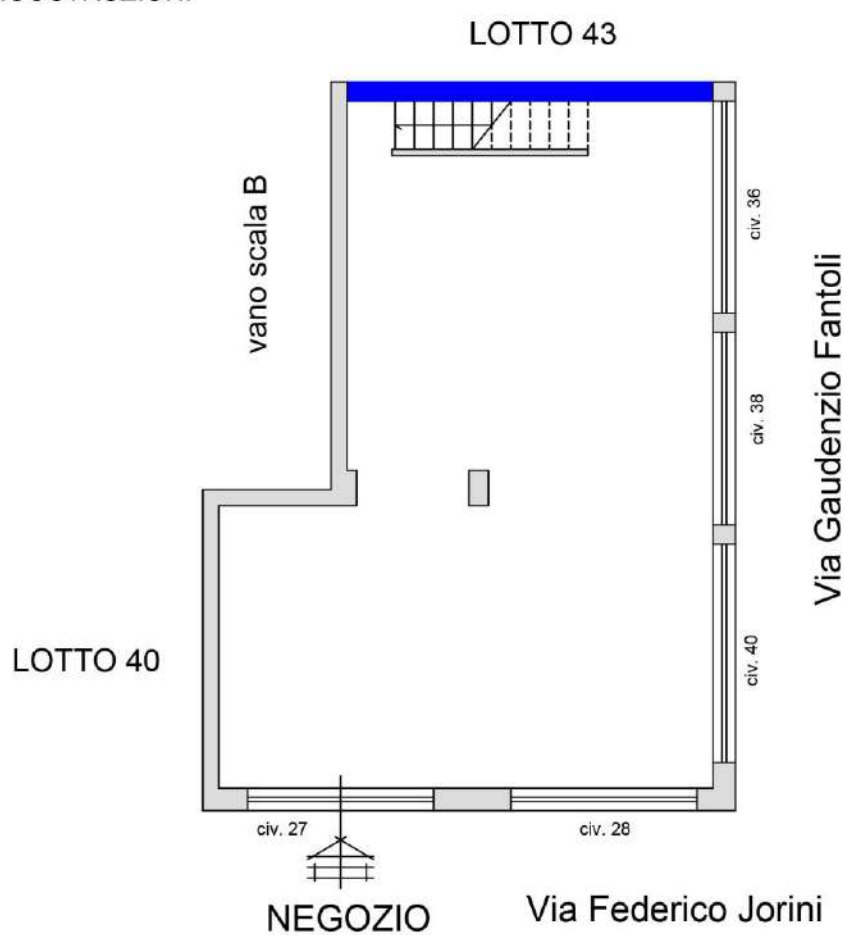
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano Terra

foglio 798 p.IIa 258 sub.2

NEGOZIO

LOTTO 39



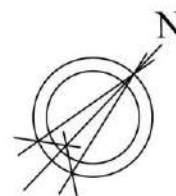
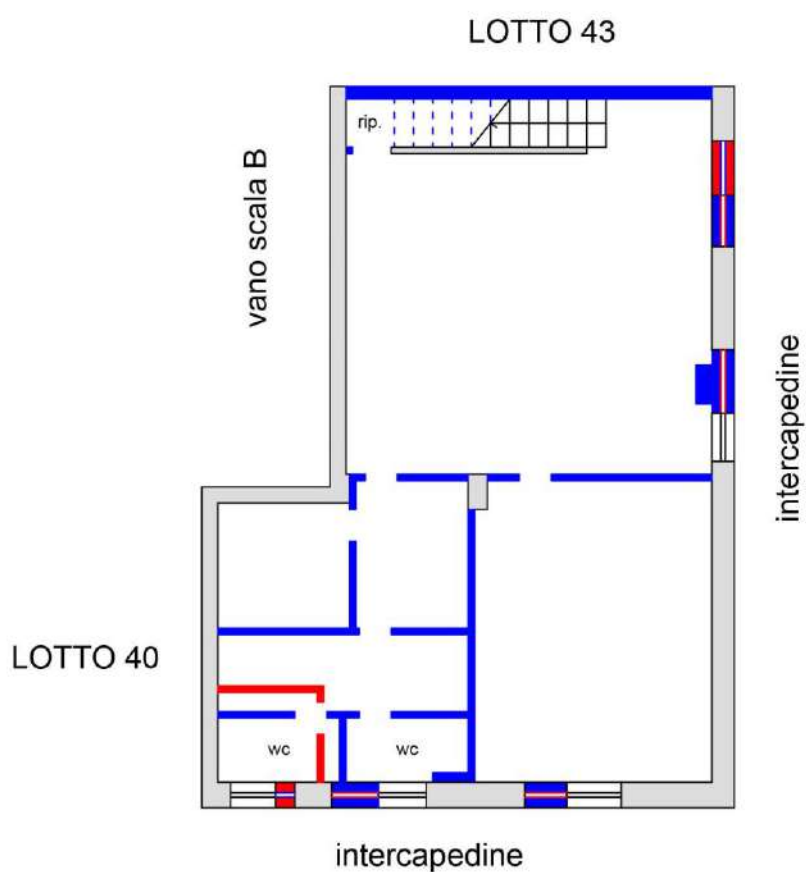
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 27-28 - Piano S1

foglio 798 p.IIa 258 sub.2

SOTTONEGOZIO

LOTTO 39



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.



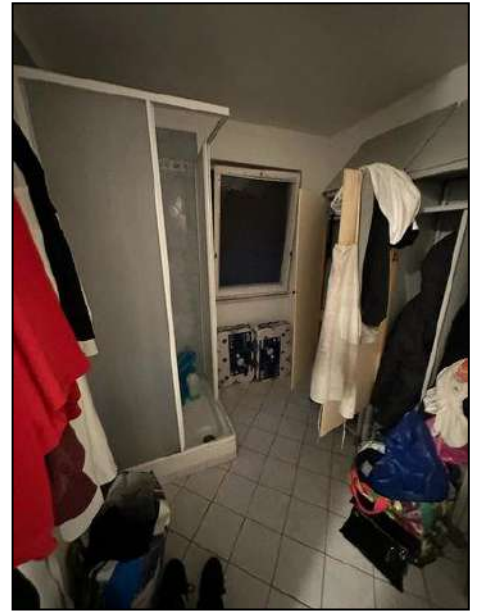
Il negozio è situato in Via Federico Jorini ed ha accesso dal civico 25; è composto di due ambienti distinti: uno pubblico ed uno privato per la preparazione dei cibi. È dotato di una 1 vetrina al civico 26 e una scala che conduce al piano inferiore.

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 presso 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

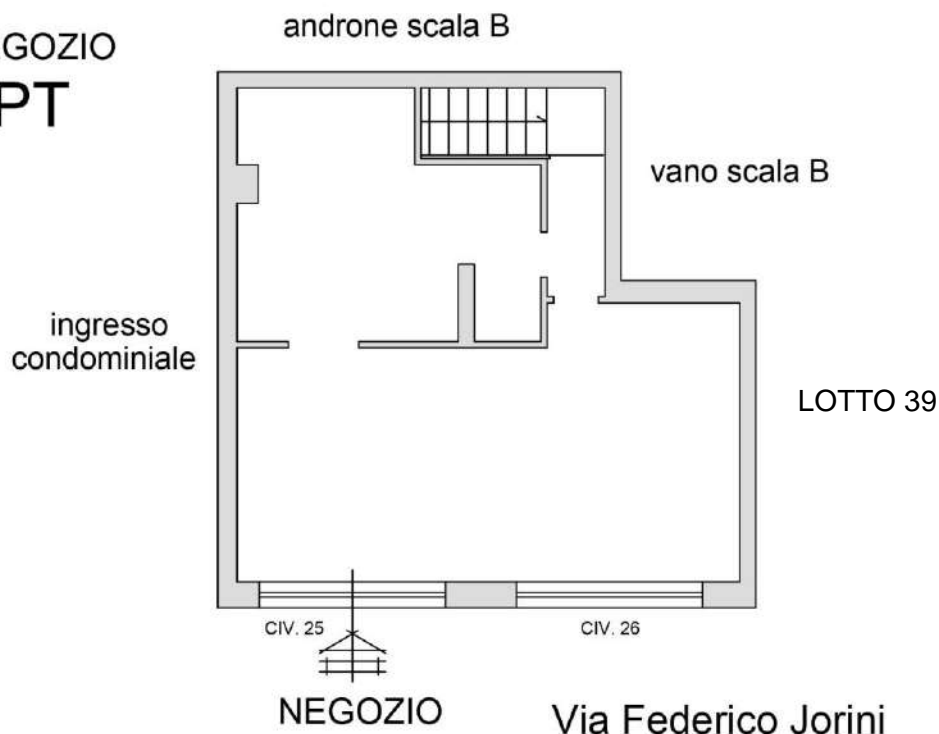
foglio 798 p.lla 258 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 40

NEGOZIO

PT

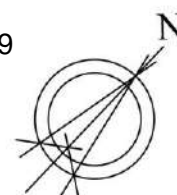
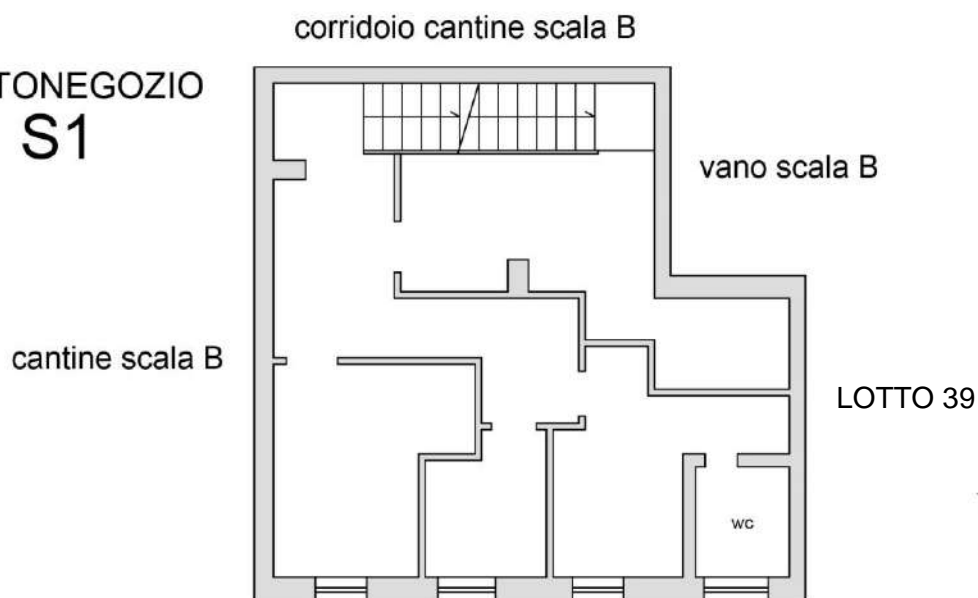


NEGOZIO

Via Federico Jorini

SOTTONEGOZIO

S1

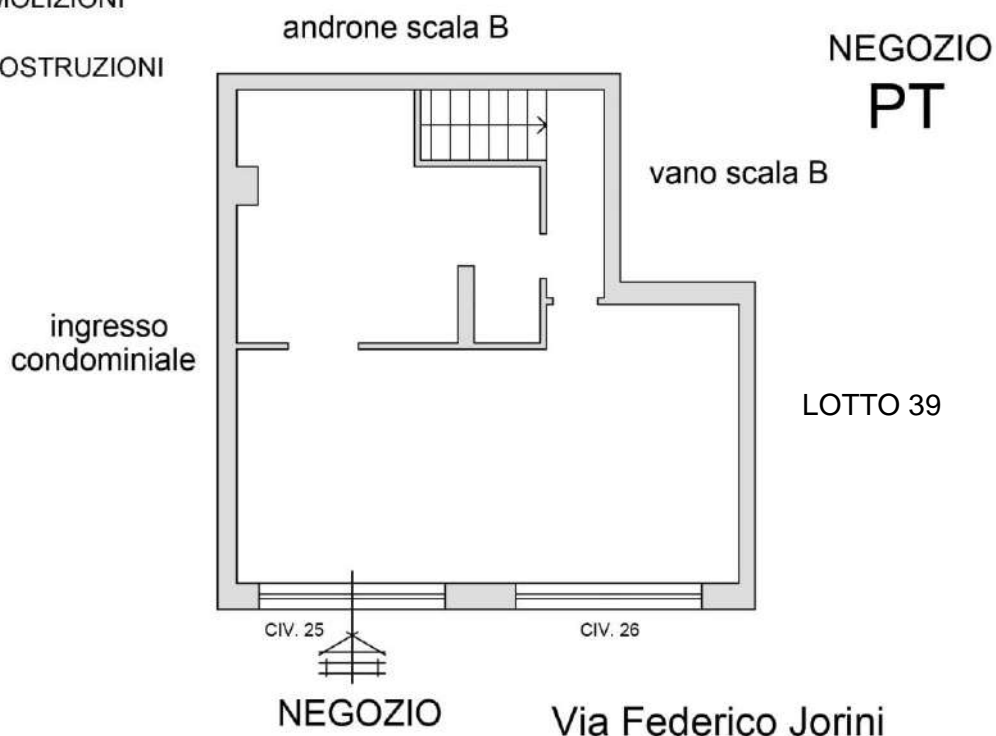


PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

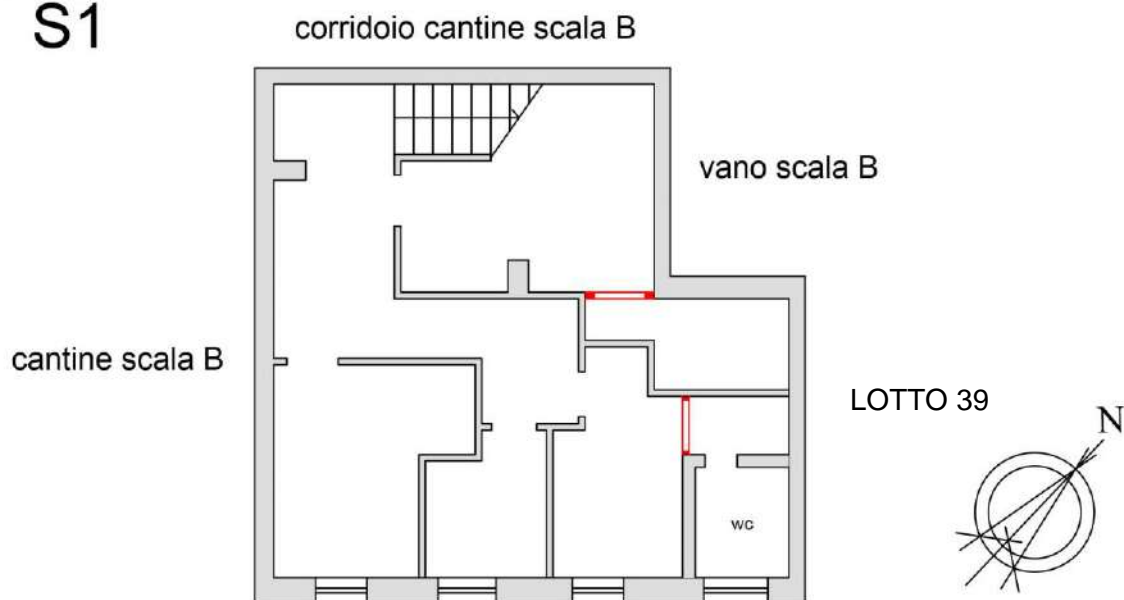
Via Federico Jorini, 25-26 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.lla 258 sub.1

NEGOZIO
LOTTO 40



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.lla 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.lla 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.


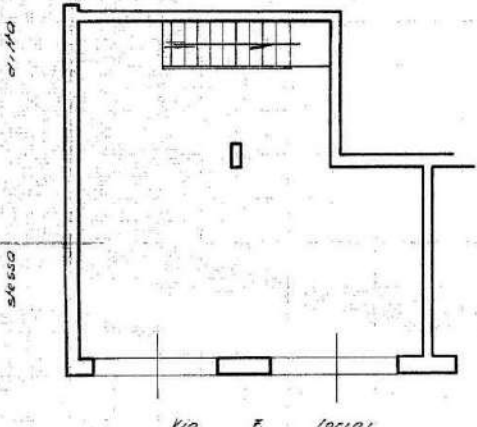
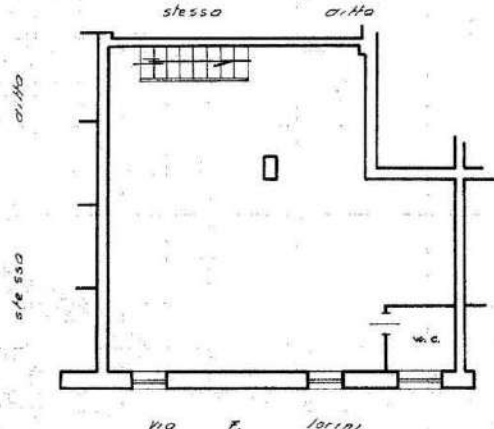

DATI CATASTALI

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 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 traccanti non graficizzati. Vedi planimetria difformità catastali.

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

<p>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 625)</small></p>	<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <p>Lire 20</p> </div>
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Roma</u> Via <u>F. Jorini 21-23</u> Ditta <u>Soc. [REDACTED]</u> con sede in <u>[REDACTED]</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Roma</u></p>			
<p>Scheda N° 4359542 Piano Terra Negozio h: 3.95</p>			
			
<p>Piano 1° Sottosstrada Sottonegozio h: 2.30</p>			
			
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:100</p>			
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA PROT. N°</p>		<p>Compilata dal <u>Ing. Verducci</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> Ettore</p> <p>Iscritto all'Albo de <u>Ingg.</u> della Provincia di <u>Roma N° 6361</u></p> <p>DATA <u>8.5.1967</u></p> <p>Firma: <u>Ettore Verducci</u></p>	

Ultima planimetria in atto [REDACTED]

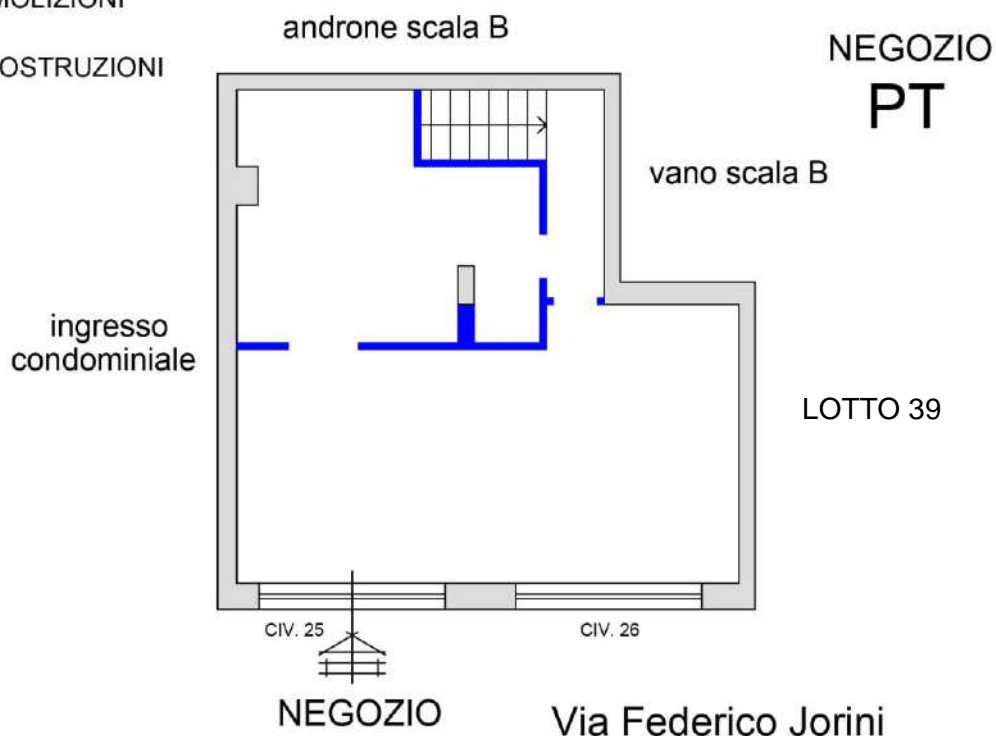
PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

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

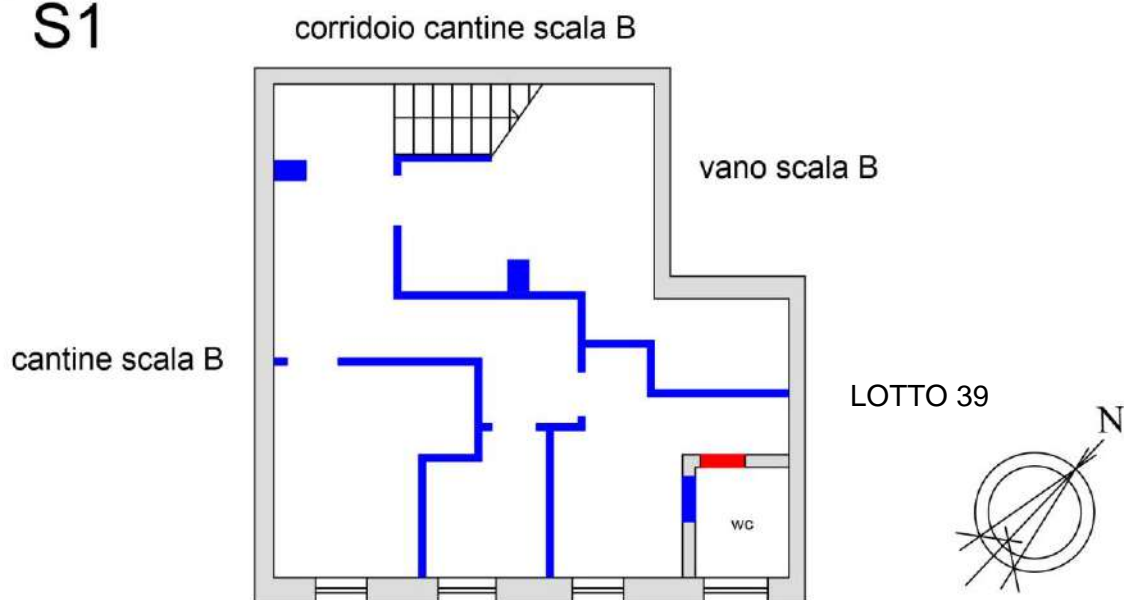
foglio 798 p.lla 258 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 40



SOTTONEGOZIO
S1



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 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 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 migliore 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.

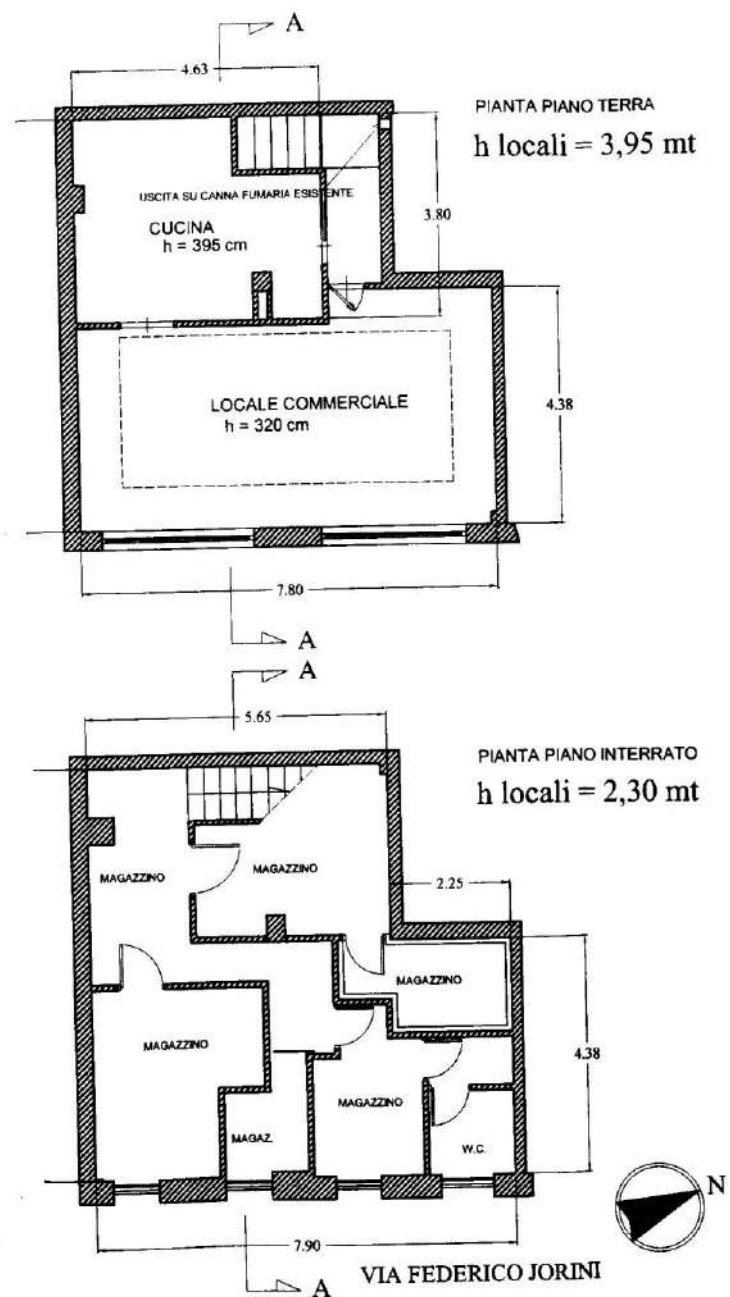
A seguito di accesso agli atti presso il municipio XI è stata reperita DIA prot. CP/38491 del 30.07.2009 (si allega copia). Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito (DIA prot. CP/38491 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 accatastamento D.O.C.F.A. 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.lla 258 sub 2 invece di sub1.

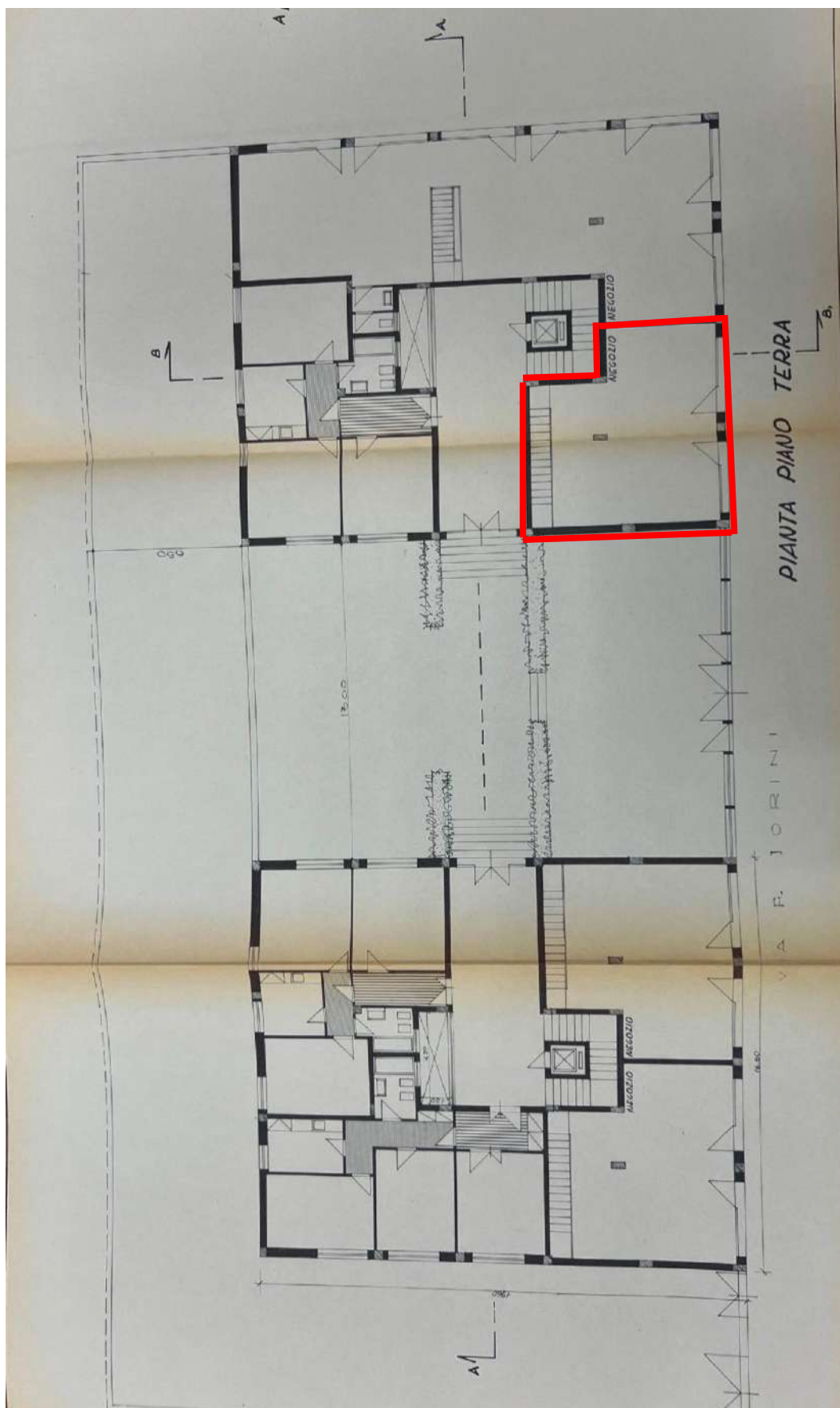
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

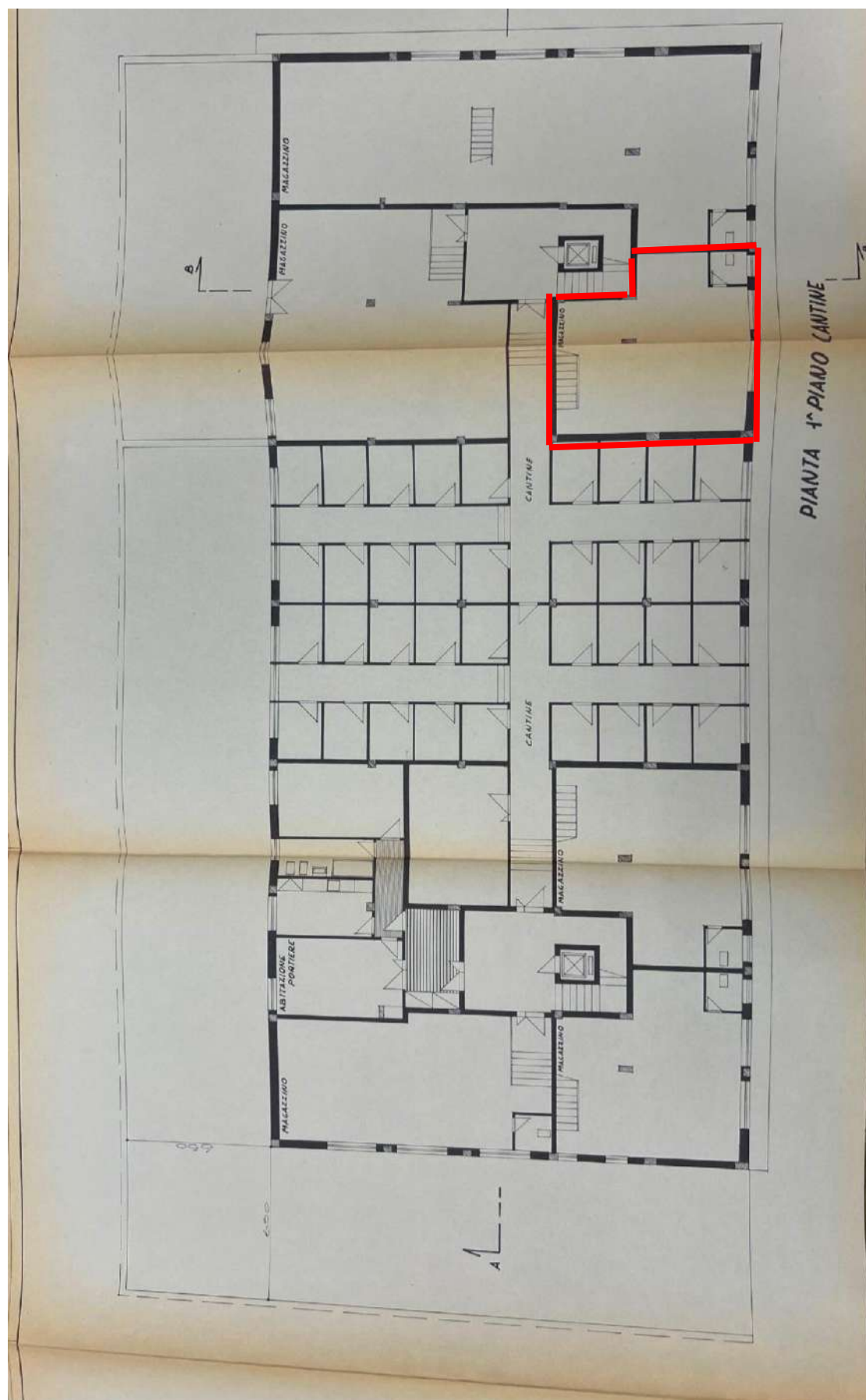


PIANTA POST-OPERAM

**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.lla 258 sub.1

NEGOZIO

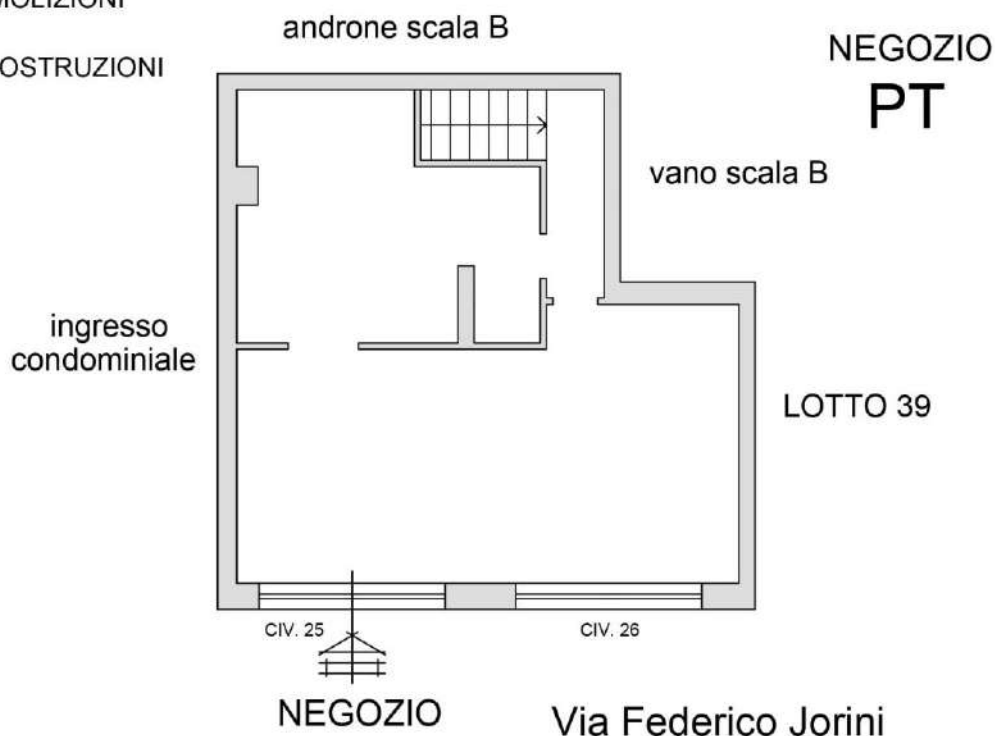
LOTTO 40



DEMOLIZIONI

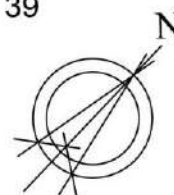
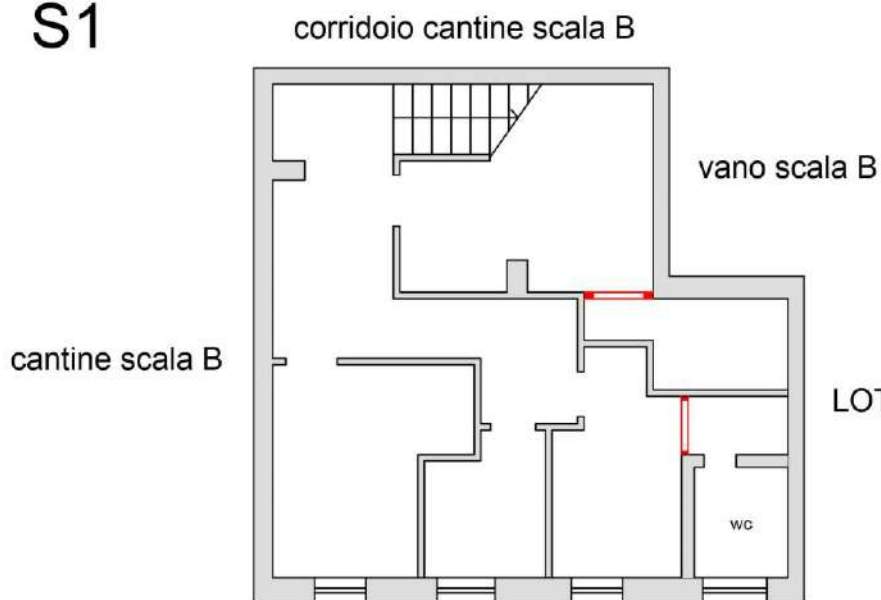


RICOSTRUZIONI



SOTTONEGOZIO

S1



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 presso 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.lla 257 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 41

NEGOZIO

PT

app. int.2

Scala A

vano scala A

stessa ditta

negozio

NEGOZIO

Via Federico Jorini

SOTTONEGOZIO

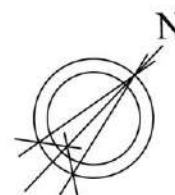
S1

vano scala A

rampa condominiale

WC

magazzino



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 15 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.lla 257 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 41



DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONI

NEGOZIO
PT

app. int.2
Scala A

stessa ditta

vano scala A

negozio

NEGOZIO

Via Federico Jorini

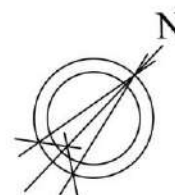
SOTTONEGOZIO
S1

rampa condominiale

vano scala A

magazzino

WC



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.lla 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
Negozio	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 graphicizzati.

Il tutto graphicizzato nella planimetria difformità catastale.

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



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1929, N. 630)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via F. Jorini 21-23

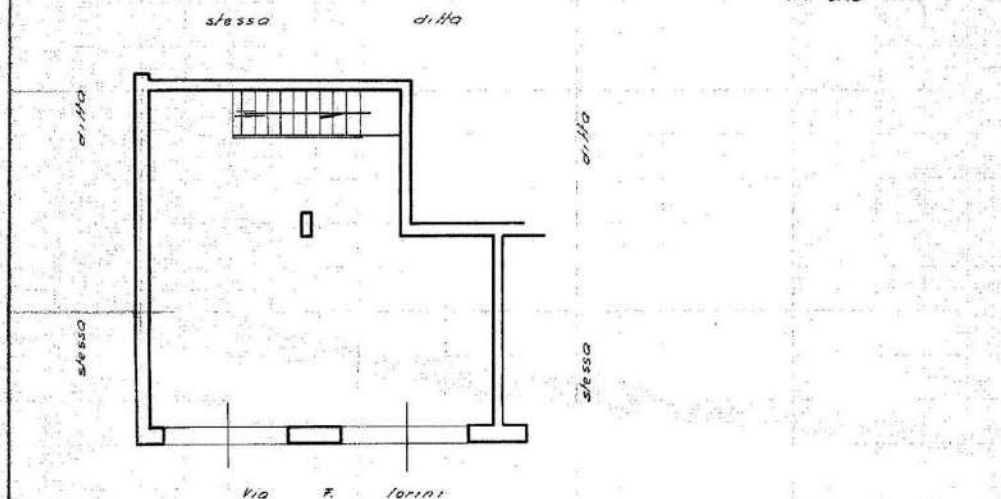
Ditta Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N. n° 1359542

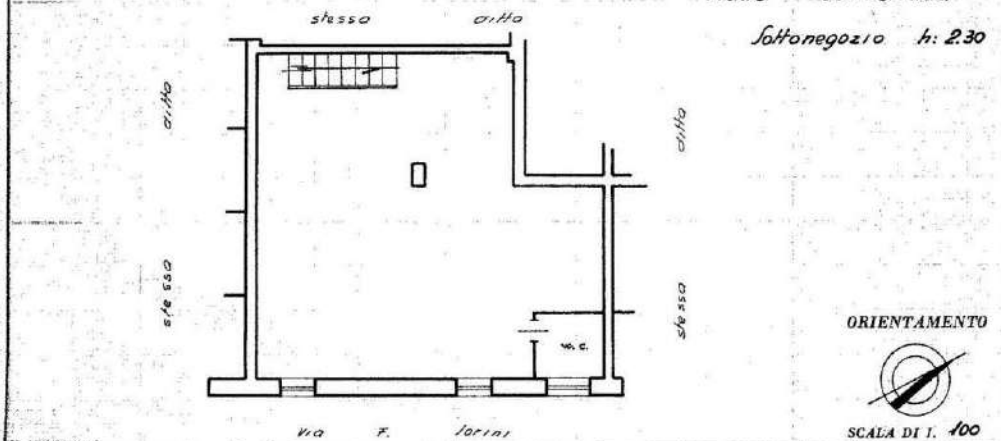
Piano Terra Negozio

h: 3.95



Piano 1° Sottostada

Sottonegozio 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

Iscritto all'Albo de Ingg.

della Provincia di Roma N° 6361

DATA 8-5-1967

Firma: Ettore Verducci

Ultima planimetria in atto

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Federico Jorini, 15 - Piano Terra-S1

foglio 798 p.lla 257 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 41



DEMOLIZIONI

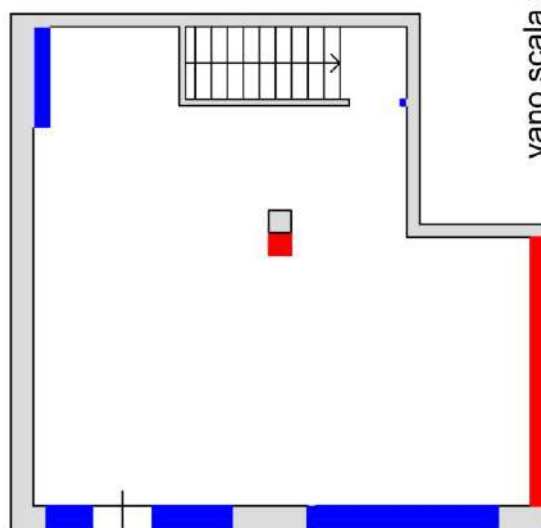


RICOSTRUZIONI

NEGOZIO
PT

app. int.2
Scala A

stessa ditta



vano scala A

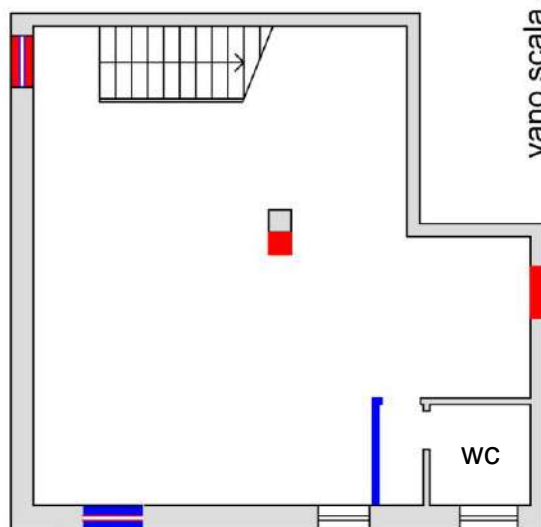
negozio

NEGOZIO

Via Federico Jorini

SOTTONEGOZIO
S1

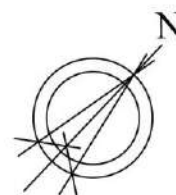
rampa condominiale



vano scala A

magazzino

WC



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 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 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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 impreveduti, 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.

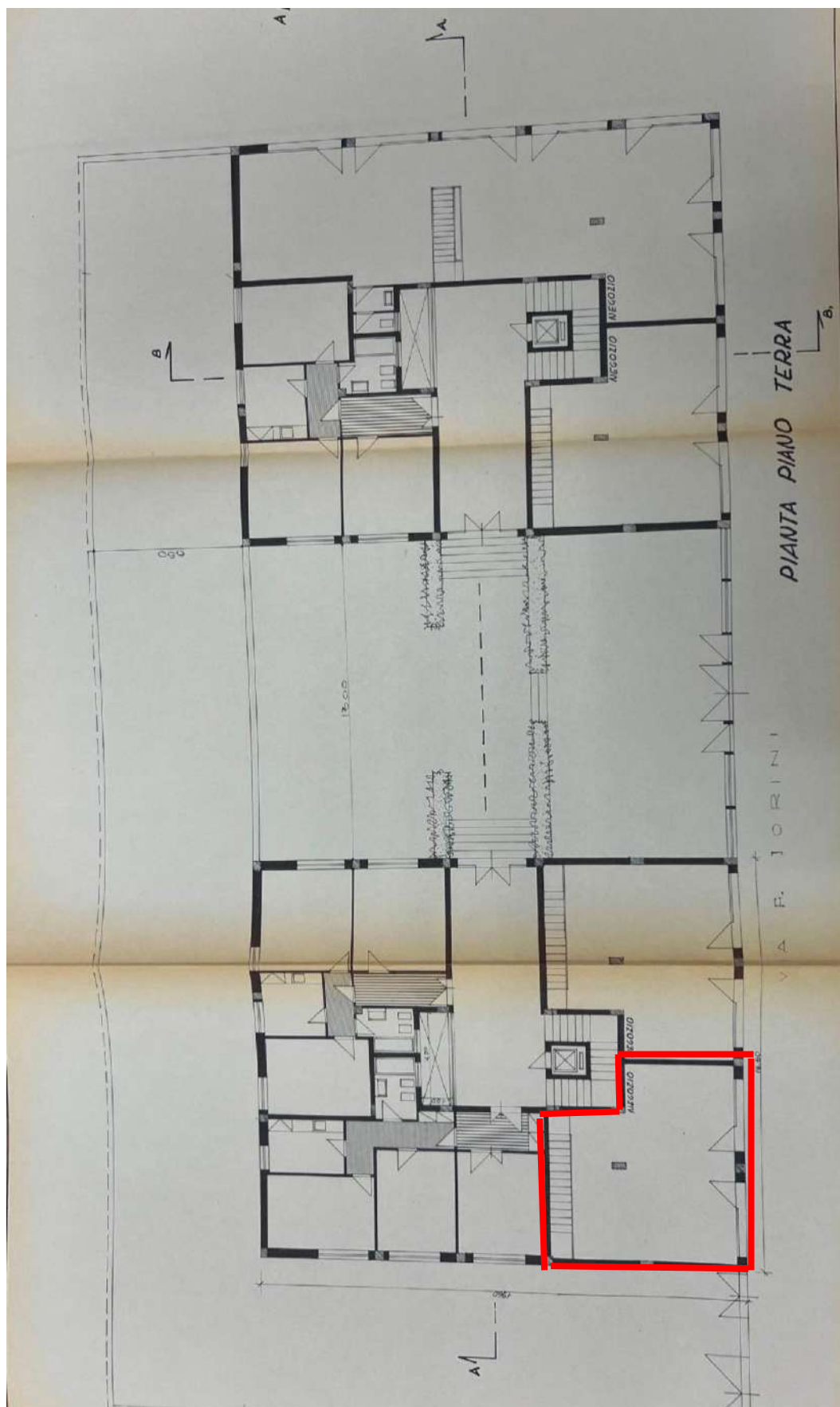
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità. I costi per la legittimazione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

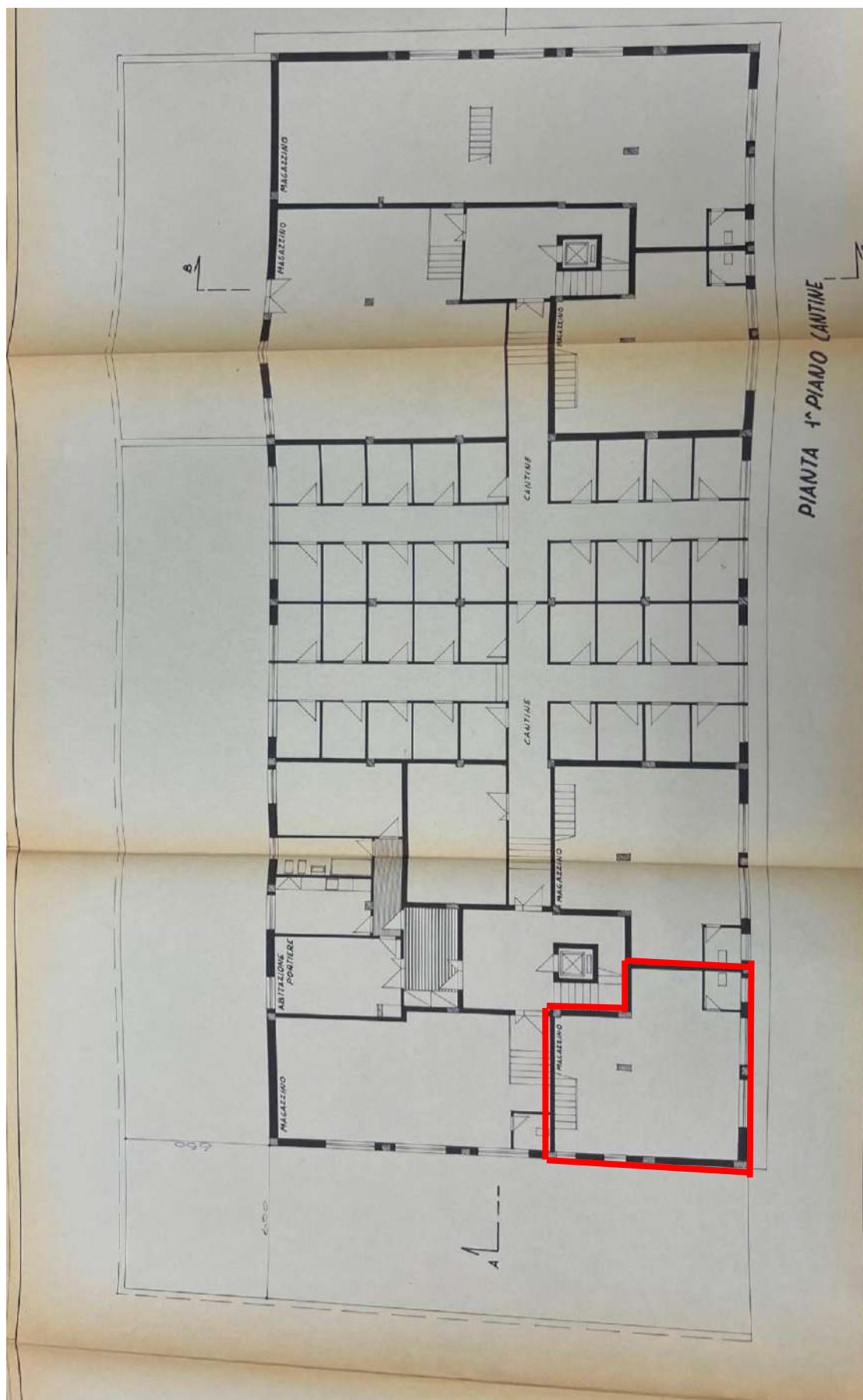
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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.lla 257 sub.1

NEGOZIO

LOTTO 41



DEMOLIZIONI



RICOSTRUZIONI

NEGOZIO

PT

app. int.2
Scala A

stessa ditta

vano scala A

negozio

NEGOZIO

Via Federico Jorini

SOTTONEGOZIO

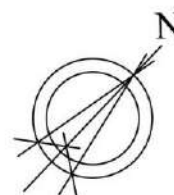
S1

rampa condominiale

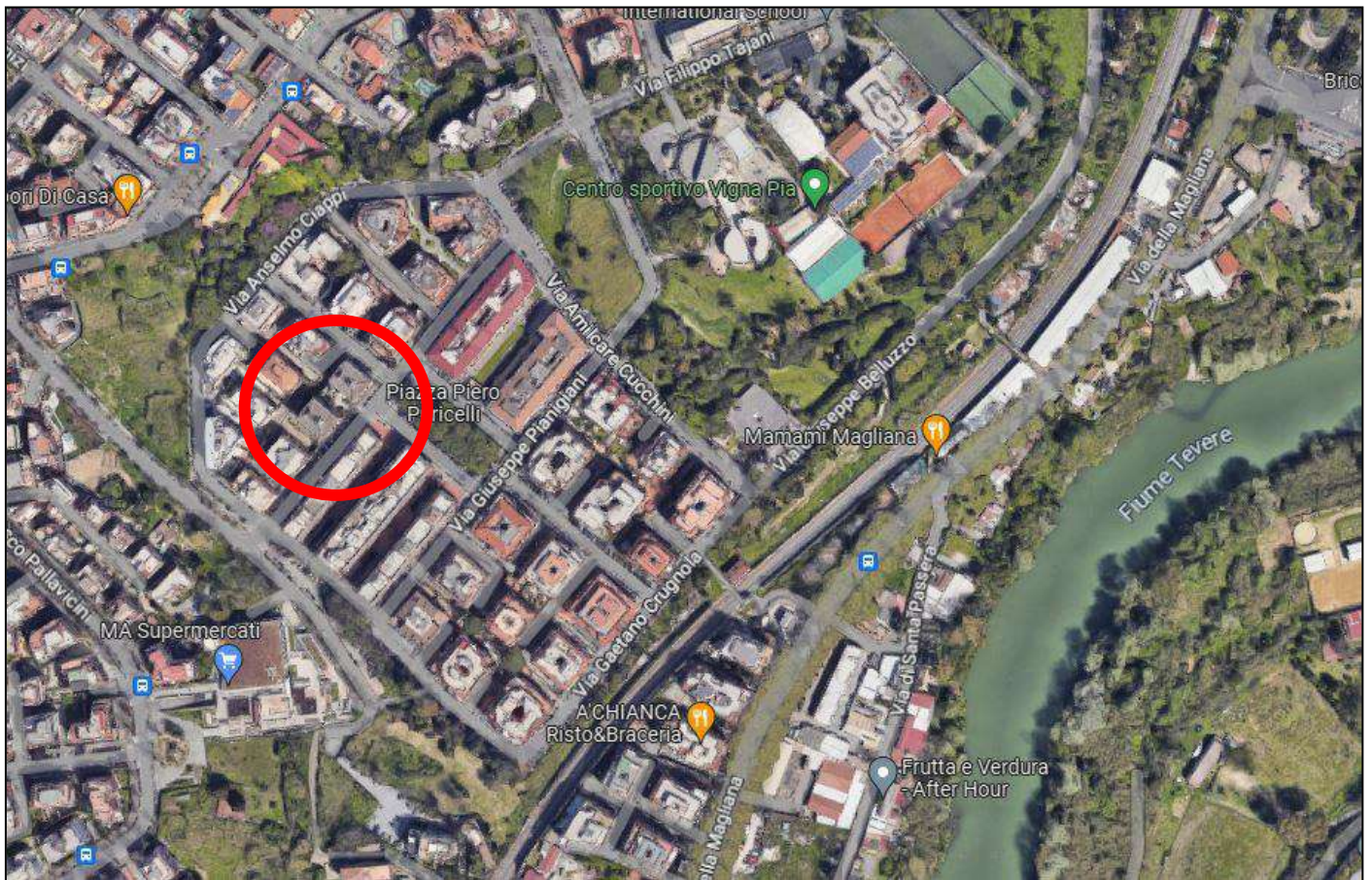
vano scala A

magazzino

WC



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 (catastalmente 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.



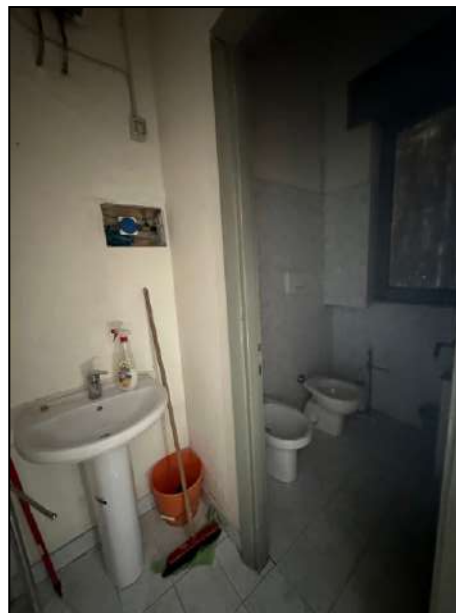
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 14/06/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario l'avv. Barbara Schepis.

L'immobile 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

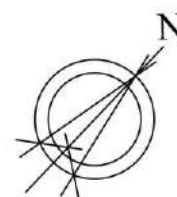
foglio 798 p.lla 257 sub.22

MAGAZZINO

LOTTO 42



LOTTO 41



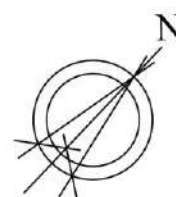
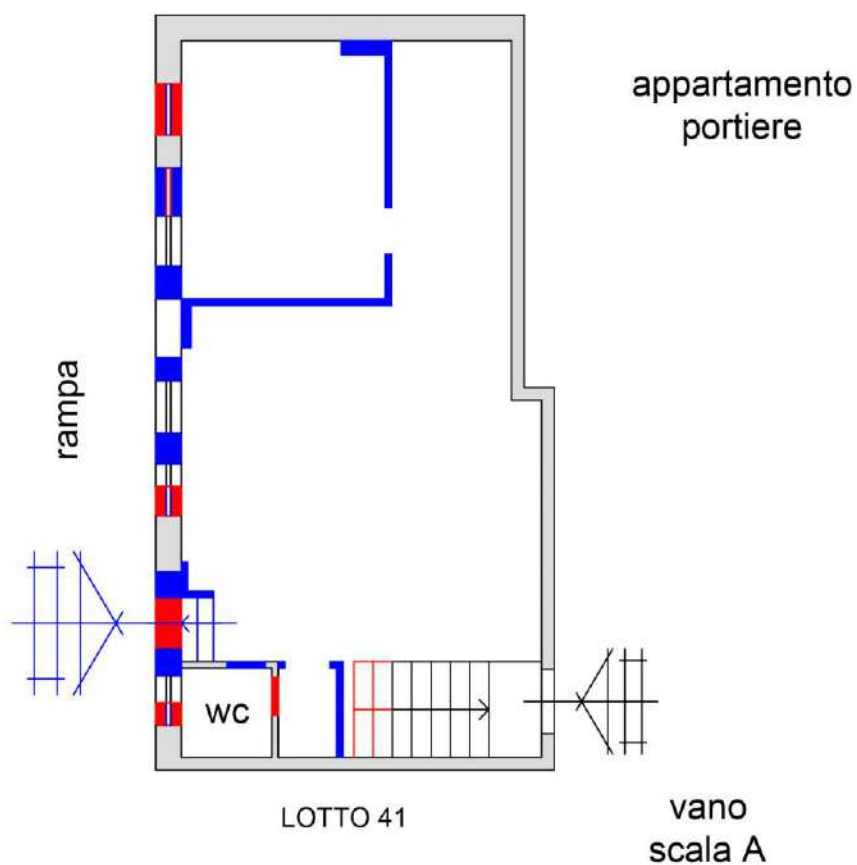
PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Federico Jorini, 13 - Piano S1

foglio 798 p.IIa 257 sub.22

MAGAZZINO

LOTTO 42



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** 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.lla 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: [REDACTED]

MODULARIO
F. mg. rend. - 487

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 417)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via F. JORINI n° 15-17

Ditta Sac

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30.4.87

PROT. N° 152008

Compilata dal Architetto HEYI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Haus

Inserita all'Albo degli Architetti
della Provincia di ROMA

DATA 30.4.87

Firma: Plano M...


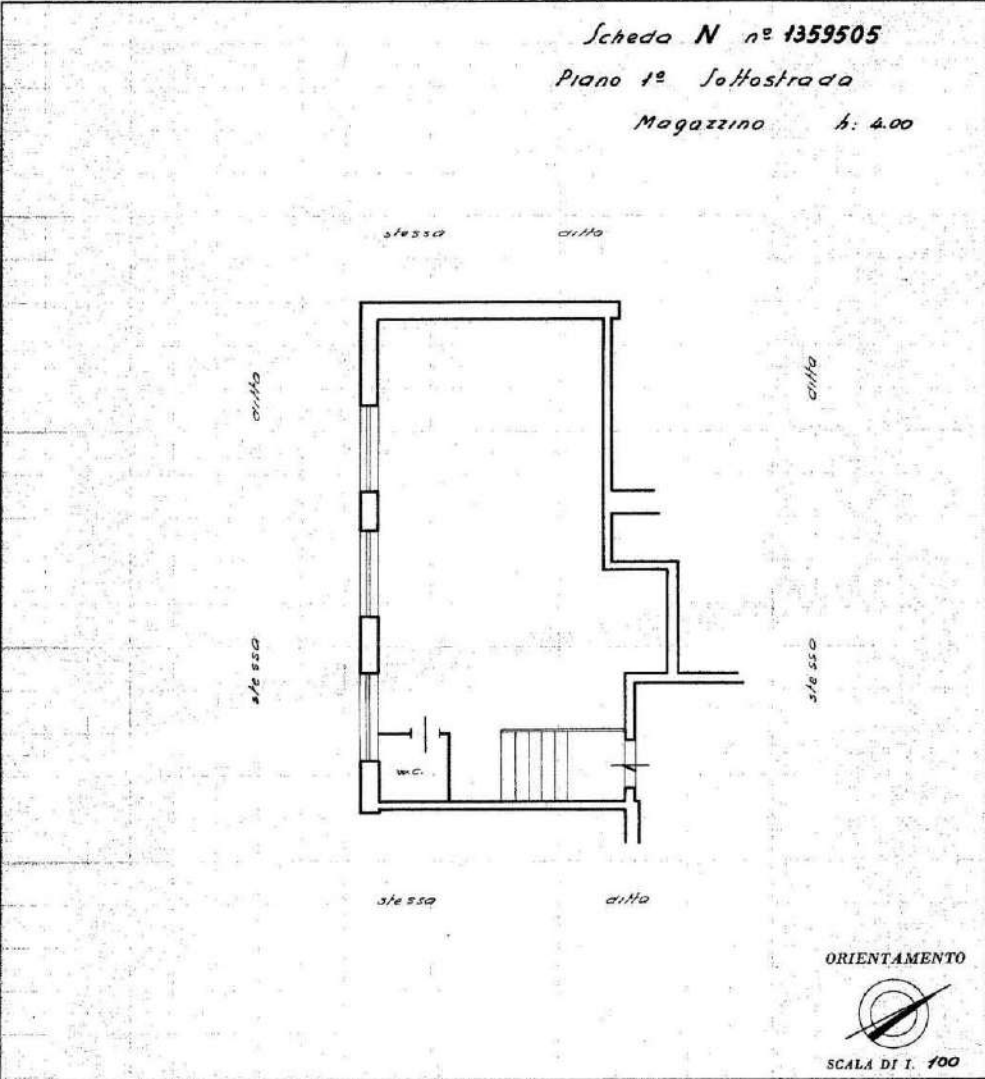

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/02/1987 - Data: 01/03/2023 - n. T152008 - Richiedente: [REDACTED]
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 - Subalerno 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: [REDACTED]

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 318		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	Lire 20
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 642)				
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Roma</u> Via <u>F. Iorini 19</u>				
Ditta <u>Soc. [REDACTED]</u> con sede in <u>[REDACTED]</u>				
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Roma</u>				
<div>Scheda N° <u>1359505</u> Piano 1° <u>Sottostada</u> Magazzino h: <u>4.00</u></div>  <div>ORIENTAMENTO  SCALA DI 1. 100</div>				
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				
DATA PROT. N°		Compilata dal <u>Ing. Verducci</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>Ettore</u> Iscritto all'Albo de <u>Ingg.</u> della Provincia di <u>Roma N° 6361</u> DATA <u>8.5.1967</u> Firma: <u>Ettore Verducci</u>		

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(H501) - < Foglio 798 - Particella 257 - Subalterno 22 >
VIA FEDERICO IORINI n. 13; VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 17 Piano S1

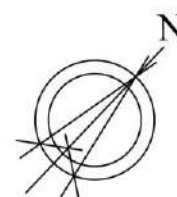
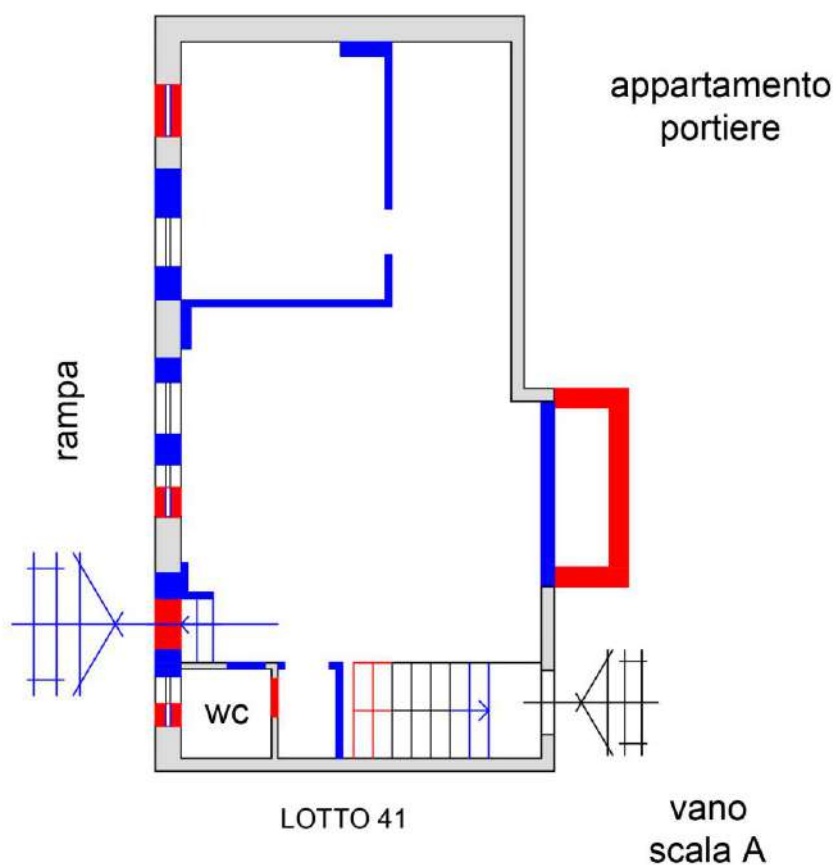
PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Federico Jorini, 13 - Piano S1

foglio 798 p.lla 257 sub.22

MAGAZZINO

LOTTO 42



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 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 ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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 impreveduti, 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.

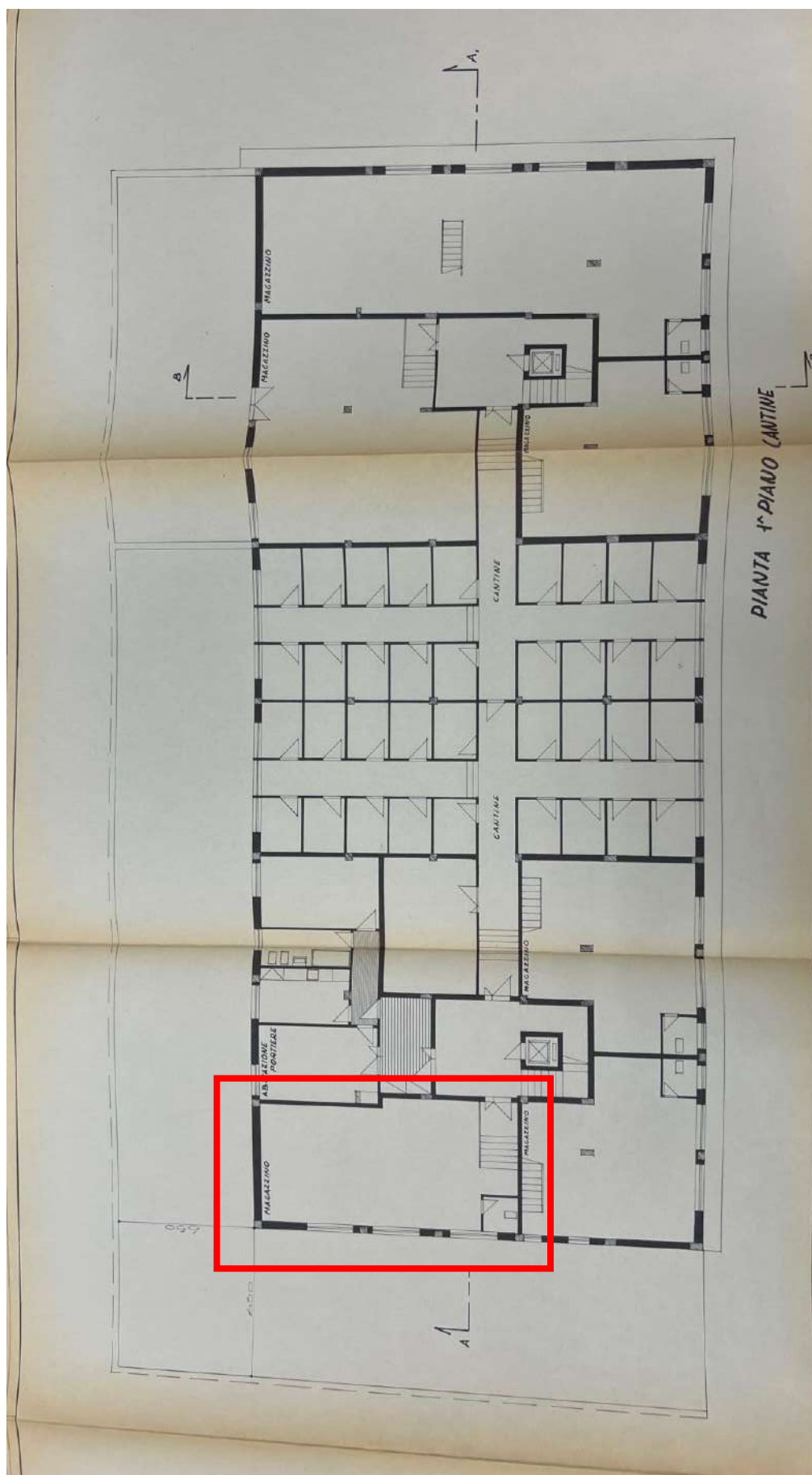
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza, per sanare le difformità.

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**



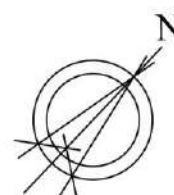
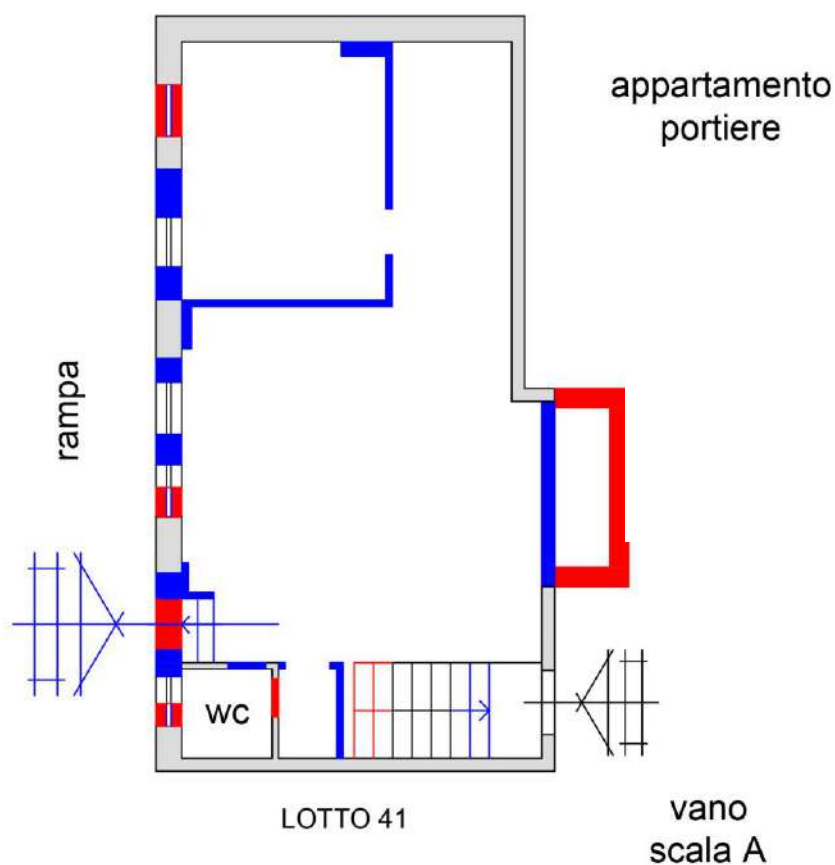
PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Federico Jorini, 13 - Piano S1

foglio 798 p.IIa 257 sub.22

MAGAZZINO

LOTTO 42



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.

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 presso 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

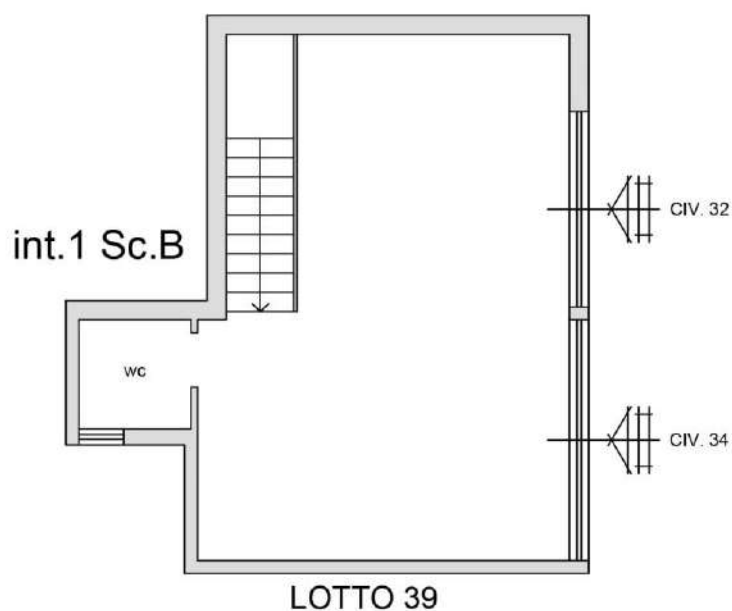
foglio 798 p.lla 258 sub.3

NEGOZIO

LOTTO 43

NEGOZIO

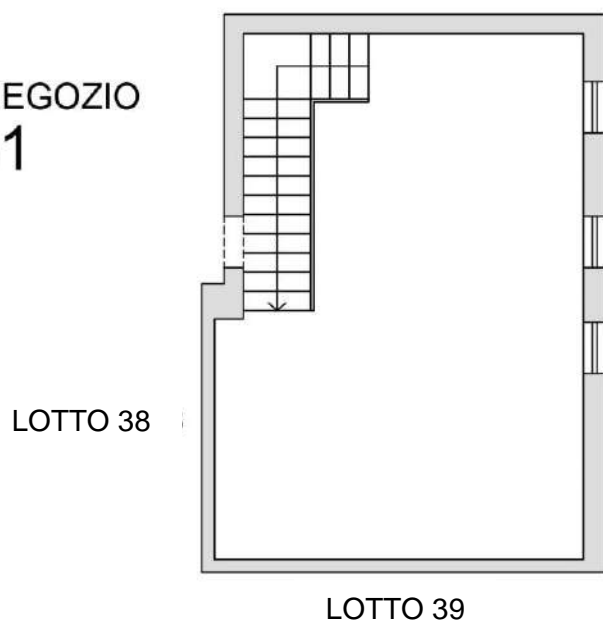
PT



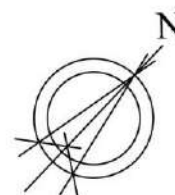
Via Gaudenzio Fantoli

SOTTONEGOZIO

S1



intercapedine



PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Gaudenzio Fantoli 32-34 - Piano Terra-S1

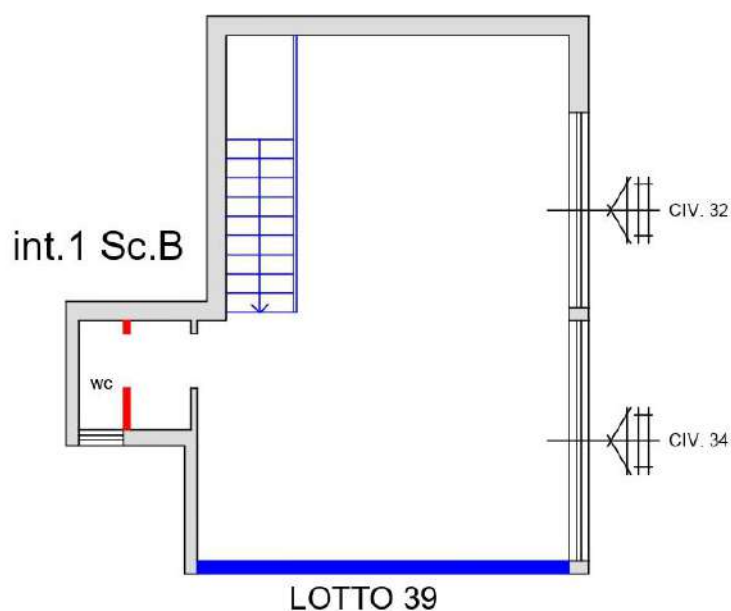
foglio 798 p.IIa 258 sub.3

NEGOZIO

LOTTO 43

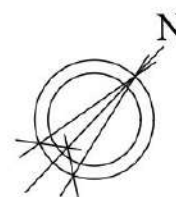
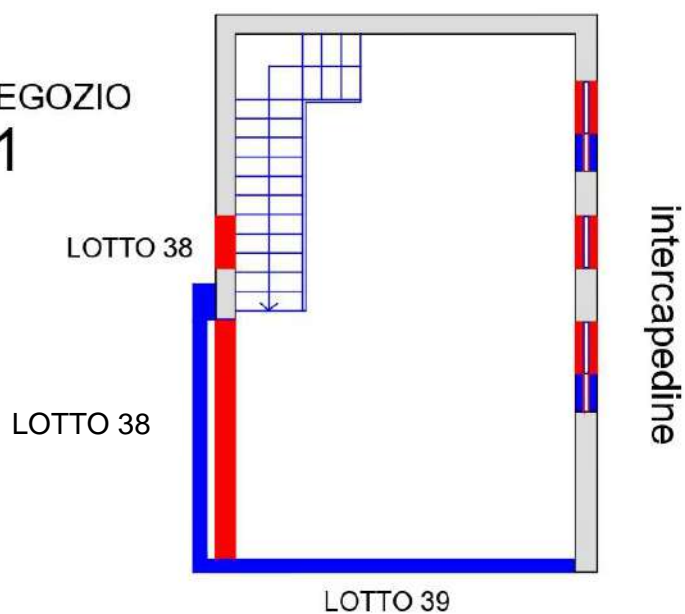


NEGOZIO
PT



Via Gaudenzio Fantoli

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 l'interno 1 della scala B, il lotto 39 (f.978 p.lla 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.lla 258 sub.21) e il lotto n.39 (f.978 p.lla 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
Negozio	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
P. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, S. 692)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Spadenzio Ventoli

Ditta Soc. con sede in [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda N° 1359544
Piano Terra Negozio
h: 3.95

Piano 1° Sottostada
Sottonegozio h: 2.30

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. Verducci
(Firma, 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 atti

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Gaudenzio Fantoli 32-34 - Piano Terra-S1

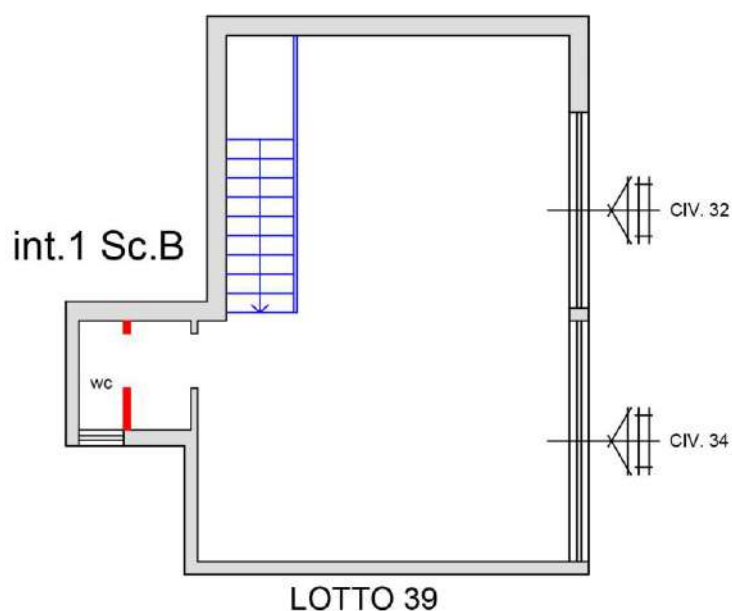
foglio 798 p.lla 258 sub.3

NEGOZIO

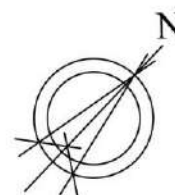
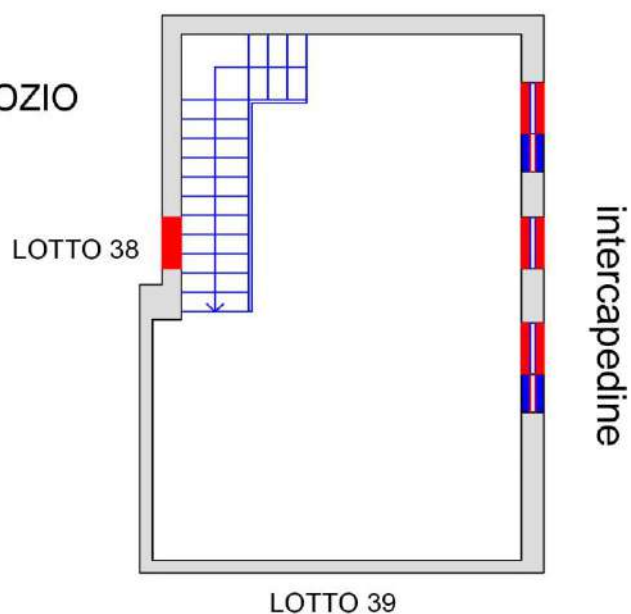
LOTTO 43



NEGOZIO
PT



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 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 ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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 impreveduti, 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.

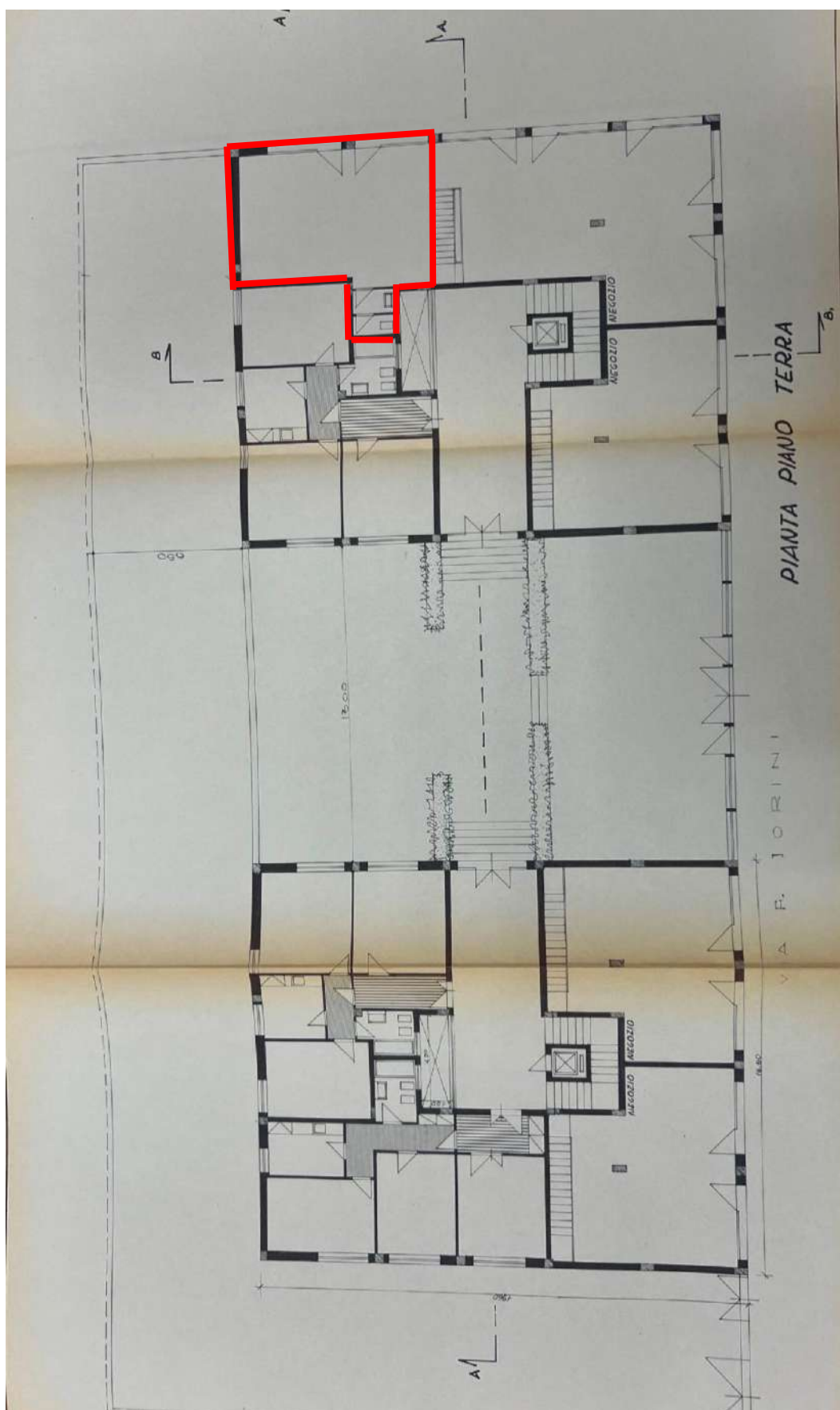
I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo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

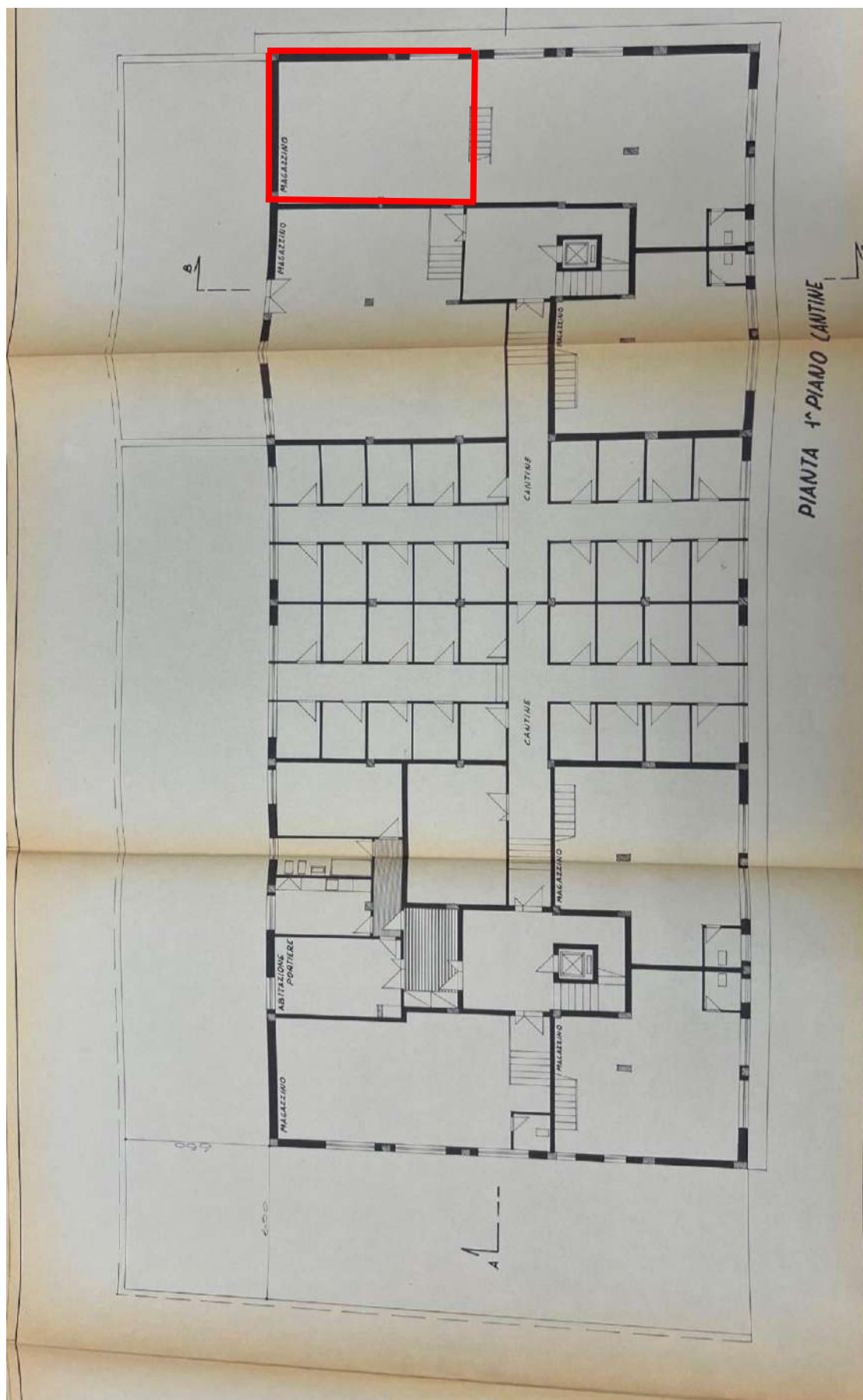
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

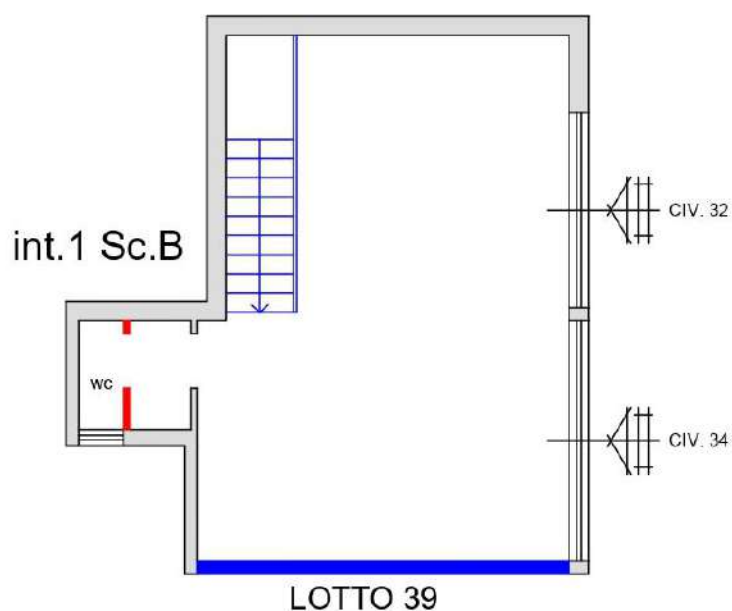
foglio 798 p.IIa 258 sub.3

NEGOZIO

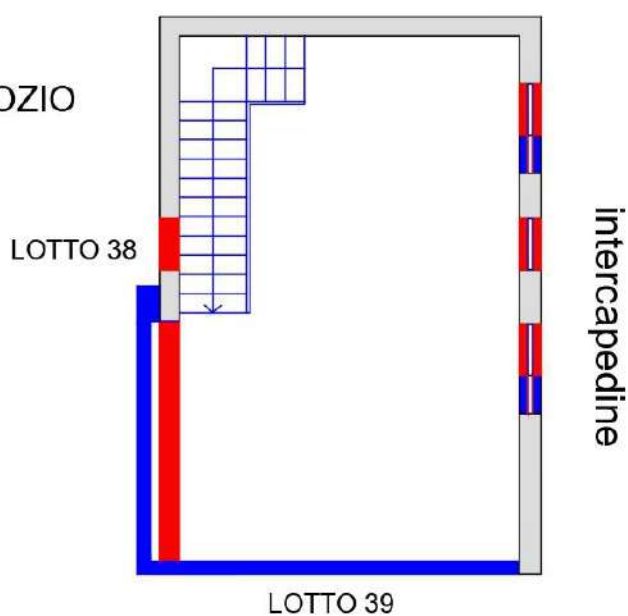
LOTTO 43



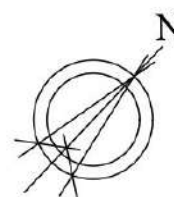
NEGOZIO
PT



SOTTONEGOZIO
S1



SCALA 1:100



LOTTO 44



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Magazzino (catastalmente 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 (catastalmente autorimessa) di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29 (catastalmente 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.

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.



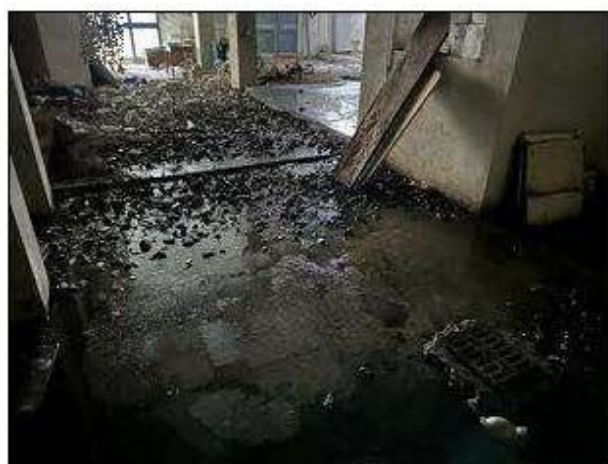
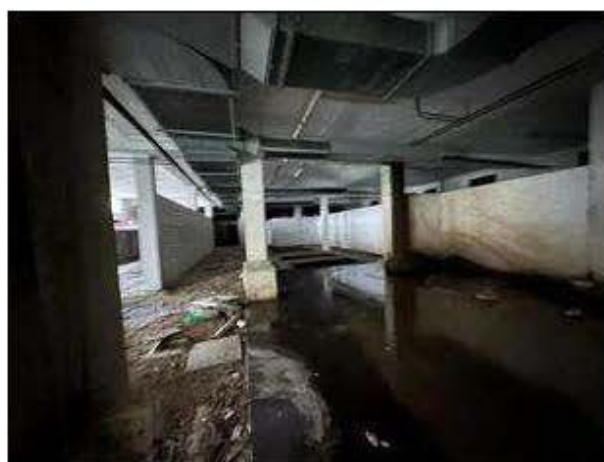
Ambedue le rampe conducono all'ingresso costituito da doppio battente in materiale metallico. Il magazzino (catastalmente autorimessa) è composto di vari ambienti delimitati da tramezzi e di un soppalco raggiungibile attraverso una scala posta lateralmente.

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 sopralluogo il magazzino (catastalmente 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.

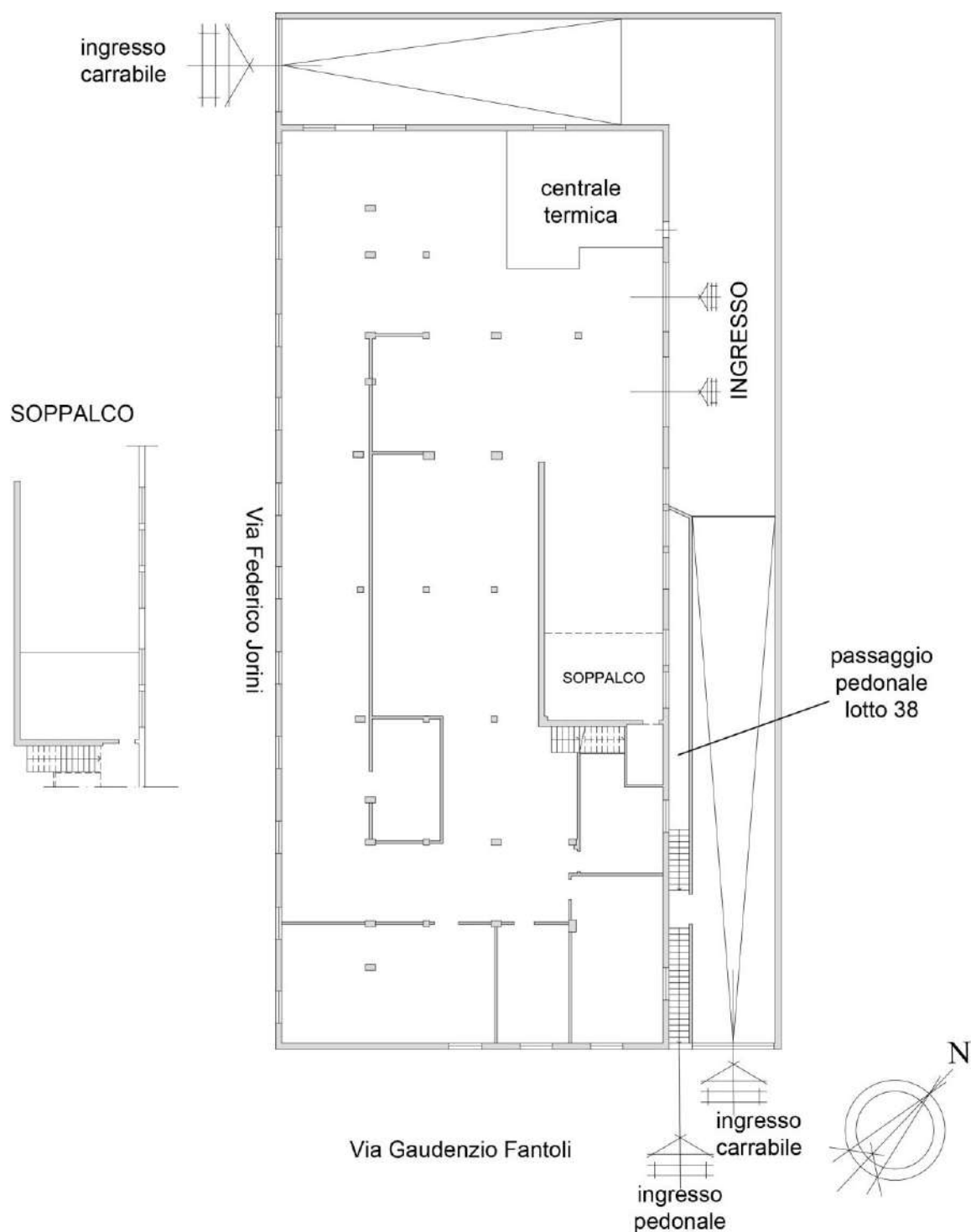




PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Gaudenzio Fantoli, 28 / Via Federico Jorini, snc - Piano S2
foglio 798 p.lla 257 sub.23

LOTTO 44

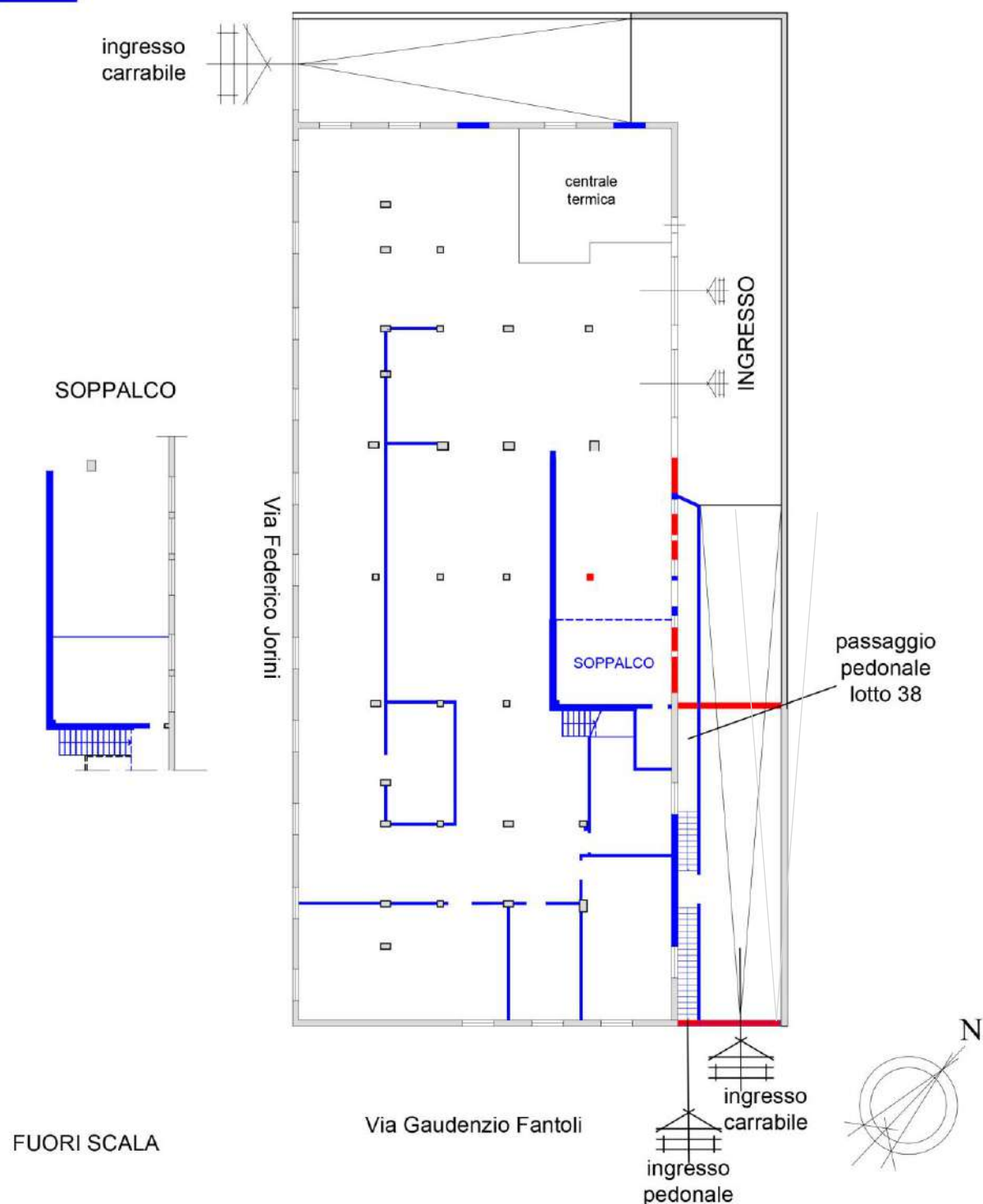


PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICA

Via Gaudenzio Fantoli, 28 / Via Federico Jorini, snc - Piano S2

foglio 798 p.IIa 257 sub.23

LOTTO 44



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 (catastalmente 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 (catastalmente 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.

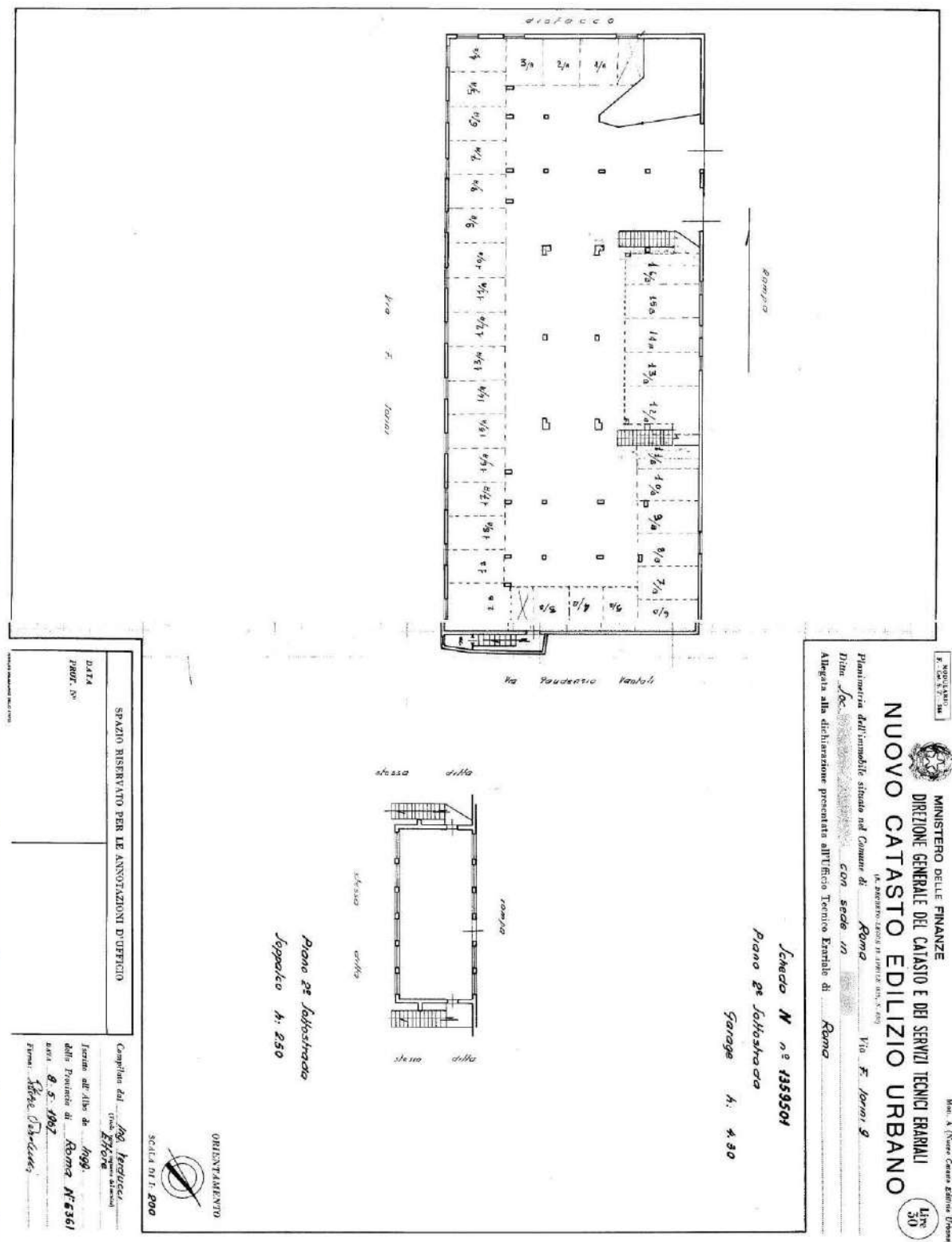
Non è stata graficizzata la rampa su Via Federico Jorini.

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".

Ultramicroplasmimetria in atti-

Data presentazione: 30/05/1967 - Data: 01/03/2023 - n. T159216 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (377X496) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

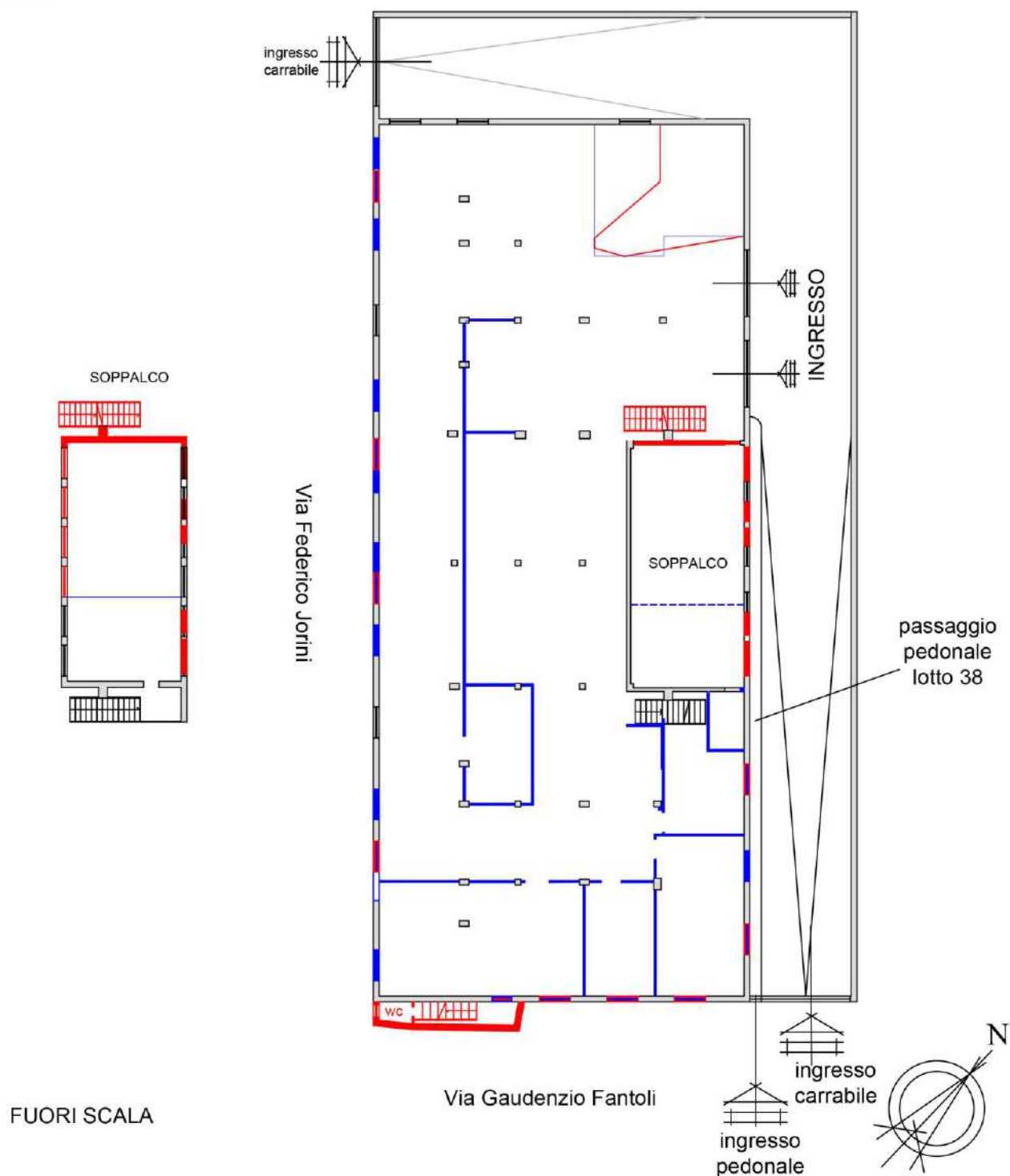


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/03/2023 - Comune di ROMA(I5101) - < Foglio 798 - Particella 257 - Subalterno 23 > - Uiu graffiata VIA FEDERICO JORINI n. 13; VIA GAUDENZIO FANTOLI n. 34 Piano 52

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALE

Via Gaudenzio Fantoli, 28 / Via Federico Jorini, snc - Piano S2
foglio 798 p.lla 257 sub.23

LOTTO 44



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 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 03/11/2022
Reg. gen. 142648 - Reg. part. 100547
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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 tipo-morfologiche 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 migliore 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 impreveduti, 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:

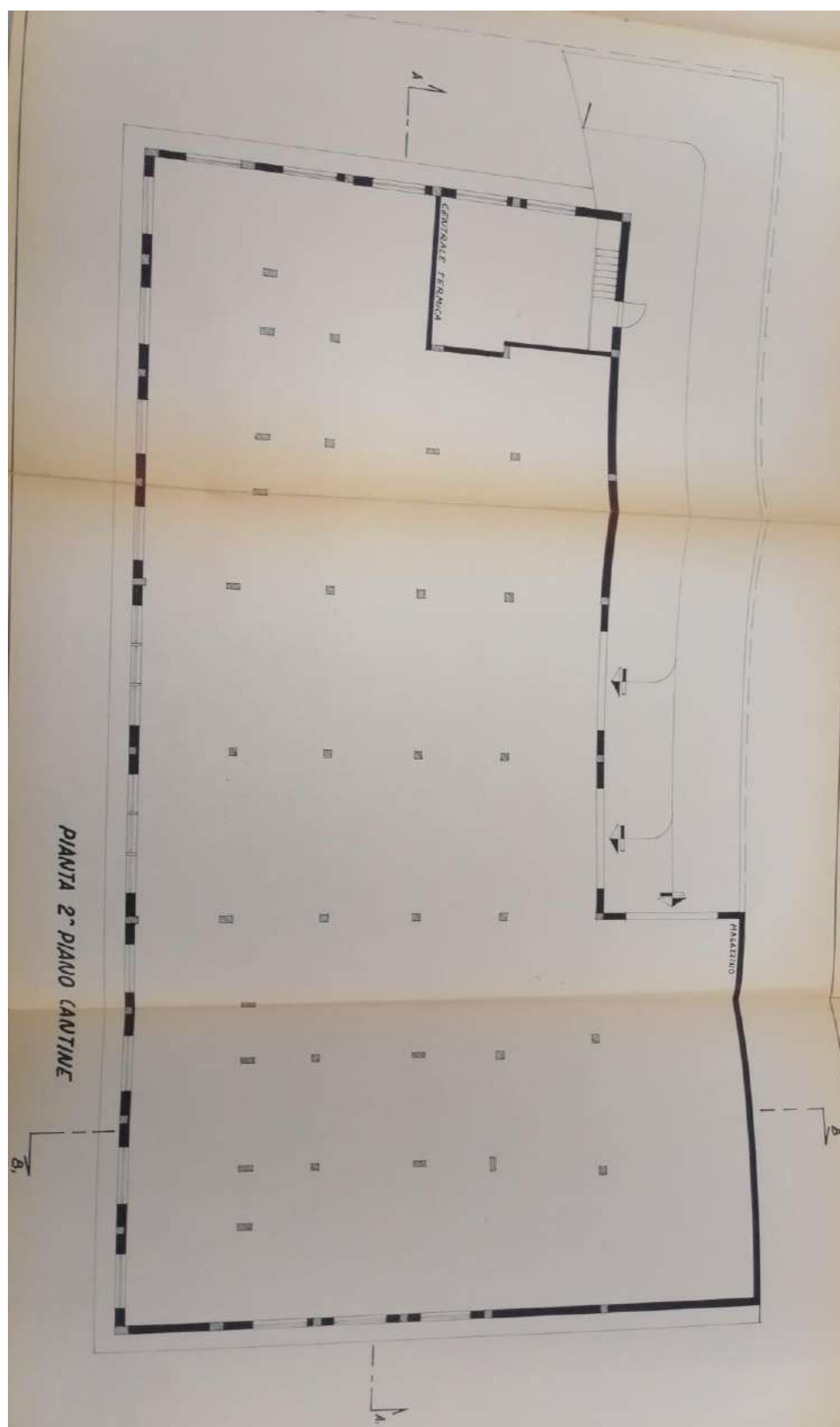
- realizzazione tramezzi a creare vani;
- realizzazione soppalco e scala per accedervi;
- realizzazione della centrale termica con dimensioni e forma differenti;
- realizzazione del magazzino (catastalmente autorimessa) con dimensioni minori rispetto al progetto;
- nel progetto l'accesso carrabile è 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

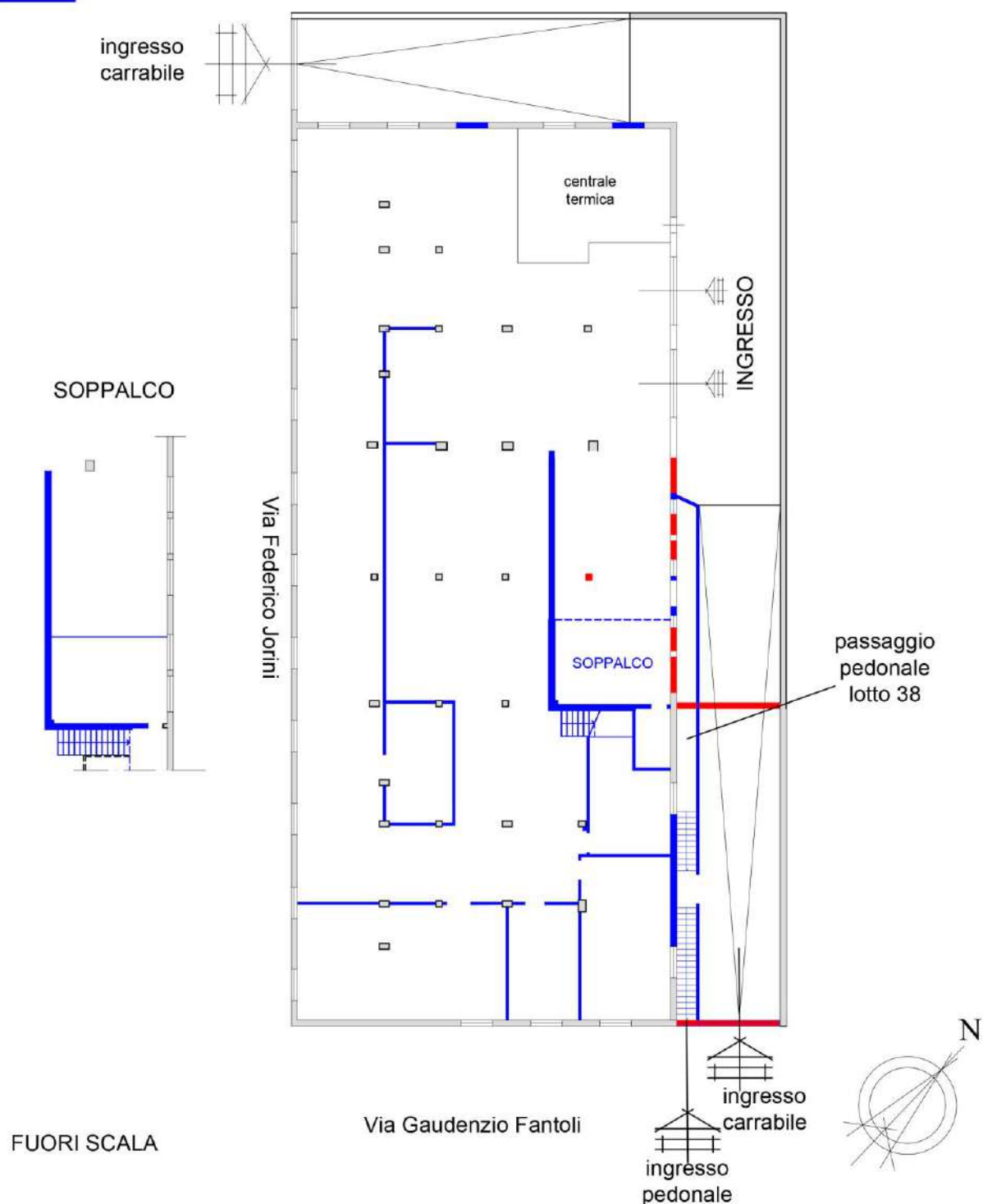
Via Gaudenzio Fantoli, 28 / Via Federico Jorini, snc - Piano S2

foglio 798 p.lla 257 sub.23

LOTTO 44

 DEMOLIZIONI

 RICOSTRUZIONI



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL FASCICOLO PROGETTUALE

Rip XV - Mod. 20

COMUNE DI ROMA

Ripartizione XV

LICENZA *271* DEL 20 APR. 1971 ISPEZZORATO Edilizio COLLETTARIO N. *1455/C*

RELAZIONE DI ABITABILITA'

N. di Protocollo domanda abitabilità *9895/68*

prop. 18696/62 lic. 1503
del 29.5.62 progetto in atti *27204/53* *lic. 2348 del 15-9-59*
52022/66 *u 2100 u 24-9-68*

Tipo di costruzione *2 palomine - MEDIO*

Proprietario *Sm.*

Ubicazione *Via Federico Jonini 23.*

1ª VISITA

Osservazioni:

Costituzione di 2 palomine che presenta, nei confronti del progetto approvato, lievi varianti interne ed esterne (prolungamento rampa sanabile) non in contrasto con il P.E. Si fa notare che il p. servizi, coperto a tetto in progetto, è stato realizzato con copertura piana in piasa e presenta, in tal modo, un aumento della quota, della gronda, di circa m. 4,00. L'ufficio di Ig. em. ha espressa parere favorevole in data 20.6.68. Direzione all'ing. Stabio e N.O. del Comando VU.F.F. Allegata documentazione fotografica - 5-2-1971

Solobodini - rich. 3168 - 1-2-65 - (10.000)

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 a più		uso abitaz.	uso vario
1° p. interrato	vario		2 magazzini															
2° p. interrato	vario		37 cantine															
3° p. interrato	abitaz. persone			1														
4° p. interrato	abitaz. persone																	
5° p. interrato	abitaz. persone																	
6° p. interrato	abitaz. persone																	
7° p. interrato	abitaz. persone																	
8° p. interrato	abitaz. persone																	
9° p. interrato	abitaz. persone																	
10° p. interrato	abitaz. persone																	
11° p. interrato	abitaz. persone																	
12° p. interrato	abitaz. persone																	
13° p. interrato	abitaz. persone																	
14° p. interrato	abitaz. persone																	
15° p. interrato	abitaz. persone																	
16° p. interrato	abitaz. persone																	
17° p. interrato	abitaz. persone																	
18° p. interrato	abitaz. persone																	
19° p. interrato	abitaz. persone																	
20° p. interrato	abitaz. persone																	
21° p. interrato	abitaz. persone																	
22° p. interrato	abitaz. persone																	
23° p. interrato	abitaz. persone																	
24° p. interrato	abitaz. persone																	
25° p. interrato	abitaz. persone																	
26° p. interrato	abitaz. persone																	
27° p. interrato	abitaz. persone																	
28° p. interrato	abitaz. persone																	
29° p. interrato	abitaz. persone																	
30° p. interrato	abitaz. persone																	
31° p. interrato	abitaz. persone																	
32° p. interrato	abitaz. persone																	
33° p. interrato	abitaz. persone																	
34° p. interrato	abitaz. persone																	
35° p. interrato	abitaz. persone																	
36° p. interrato	abitaz. persone																	
37° p. interrato	abitaz. persone																	
38° p. interrato	abitaz. persone																	
39° p. interrato	abitaz. persone																	
40° p. interrato	abitaz. persone																	
41° p. interrato	abitaz. persone																	
42° p. interrato	abitaz. persone																	
43° p. interrato	abitaz. persone																	
44° p. interrato	abitaz. persone																	
45° p. interrato	abitaz. persone																	
46° p. interrato	abitaz. persone																	
47° p. interrato	abitaz. persone																	
48° p. interrato	abitaz. persone																	
49° p. interrato	abitaz. persone																	
50° p. interrato	abitaz. persone																	
51° p. interrato	abitaz. persone																	
52° p. interrato	abitaz. persone																	
53° p. interrato	abitaz. persone																	
54° p. interrato	abitaz. persone																	
55° p. interrato	abitaz. persone																	
56° p. interrato	abitaz. persone																	
57° p. interrato	abitaz. persone																	
58° p. interrato	abitaz. persone																	
59° p. interrato	abitaz. persone																	
60° p. interrato	abitaz. persone																	
61° p. interrato	abitaz. persone																	
62° p. interrato	abitaz. persone																	
63° p. interrato	abitaz. persone																	
64° p. interrato	abitaz. persone																	
65° p. interrato	abitaz. persone																	
66° p. interrato	abitaz. persone																	
67° p. interrato	abitaz. persone																	
68° p. interrato	abitaz. persone																	
69° p. interrato	abitaz. persone																	
70° p. interrato	abitaz. persone																	
71° p. interrato	abitaz. persone																	
72° p. interrato	abitaz. persone																	
73° p. interrato	abitaz. persone																	
74° p. interrato	abitaz. persone																	
75° p. interrato	abitaz. persone																	
76° p. interrato	abitaz. persone																	
77° p. interrato	abitaz. persone																	
78° p. interrato	abitaz. persone																	
79° p. interrato	abitaz. persone																	
80° p. interrato	abitaz. persone																	
81° p. interrato	abitaz. persone																	
82° p. interrato	abitaz. persone																	
83° p. interrato	abitaz. persone																	
84° p. interrato	abitaz. persone																	
85° p. interrato	abitaz. persone																	
86° p. interrato	abitaz. persone																	
87° p. interrato	abitaz. persone																	
88° p. interrato	abitaz. persone																	
89° p. interrato	abitaz. persone																	
90° p. interrato	abitaz. persone																	
91° p. interrato	abitaz. persone																	
92° p. interrato	abitaz. persone																	
93° p. interrato	abitaz. persone																	
94° p. interrato	abitaz. persone																	
95° p. interrato	abitaz. persone																	
96° p. interrato	abitaz. persone																	
97° p. interrato	abitaz. persone																	
98° p. interrato	abitaz. persone																	
99° p. interrato	abitaz. persone																	
100° p. interrato	abitaz. persone																	

936

Scheda 236/64 m³ 12.000 + 1345 pop.

46 - 54.000

87 - 5.400

59.400

49

8000

43. 2000

48. 1000

57. 400

50 1/2 14.000

100

18.500

* N.B. 9 locali classificati dal Sanitario a magazzino sono riportati nel modello 44 a magazzino di deposito in quanto trovano naturalmente sotto il piano stradale.

H155

H117

H116

QUIETANZA n. 3 MAG. 1971

QUIETANZA n. 3 MAG. 1971

QUIETANZA n. 3 MAG. 1971

Superficie: mq. 325 per estensione palamini

Cubatura: f.t. m. ~ 12'000

l.t. ~ mc. 7000

Balconi: mq. 90 Su Via F. Jovini mq. 34 Su Via G. Fautsch.

B.W. ~ 53 ~ 12

Interno pedana mq. 46 ~ 20

COMUNE DI ROMA
UFFICIO D'IGIENE E SANITA'
DIVISIONE VIII - IGIENE EDILIZIA

ALLA R.P. XV - URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Viale della Civiltà del Lavoro - E. U. R.

s e g u e

comunica, ai fini del rilascio della licenza di abita-
bilità che, dagli accertamenti eseguiti, è risultato che
l'edificio in questione possiede i requisiti stabiliti dal
detto Regolamento d'Igiene, ed è composto come segue:

a falegnameria sarà necessaria l'au-
torizzazione dell'Ispettorato del La-
voro. -

L'UFFICIALE SANITARIO DIRETTORE
(Prof. Tommaso Martelli)

2° interrato : 1 magazzino; 1 centra-
le termica; 1 locale ma-
gazzino in soppalco; 1
latrina.

1° cantinato : 37 cantine; 5 sottone-
gozi; 3 magazzini; 1 ap-
partamento; 2 latrine.

20 GIU. 1968



MAGAZZINA " A " -

terreno : 2 negozi con gruppo i-
gienico nei sottonegozi;
2 appartamenti.

1°-2°-3°-4° : 4 appartamenti per pia-
no.

servizi : 1 lavatoio; 1 stenditoid
coperto.

MAGAZZINA " B " -

terreno : 2 negozi con gruppo i-
gienico nel sottonego-
zio; 1 negozio con grup-
po igienico a livello -
1 appartamento.

1°-2°-3°-4° : 4 appartamenti per pia-
no.

servizi : 1 lavatoio; 1 stenditoid
coperto.

Al proposito si fa presente, per opportuna
scienza e per le decisioni in merito di co-
Ripartizione, che il suddetto parere viene
esso per la parte di stretta competenza, con
sione, cioè, del controllo delle norme pre-
dal Regolamento Edilizio, di pertinenza di
sta 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
vece di licenza per il locale adibito

./.

200
200
200
300
400
500
600
700
800
900
1000
1100
1200
1300
1400
1500
1600
1700
1800
1900
2000
2100
2200
2300
2400
2500
2600
2700
2800
2900
3000
3100
3200
3300
3400
3500
3600
3700
3800
3900
4000
4100
4200
4300
4400
4500
4600
4700
4800
4900
5000
5100
5200
5300
5400
5500
5600
5700
5800
5900
6000
6100
6200
6300
6400
6500
6600
6700
6800
6900
7000
7100
7200
7300
7400
7500
7600
7700
7800
7900
8000
8100
8200
8300
8400
8500
8600
8700
8800
8900
9000
9100
9200
9300
9400
9500
9600
9700
9800
9900
10000

22.6.1968



FED

COMUNE DI ROMA		
RIPARTIZIONE XV		
4.3.68	0009895	
TITOLO IX BIS	CLASSE	FASCICOLO

On. Sindaco di Roma

Ripartizione XV° Edilizia Privata

Il sottoscritto [redacted] nella sua qualità di
Amministratore della Soc [redacted] con sede socia
le in [redacted] Via [redacted], CHIEDE.....

che venga rilasciato il certificato di ABITABILITA'
riguardante gli edifici a palazzine che la Società à
costruito in Via Federico Iorini con licenza di Costr
n°1303 prot.18696/1962. Il fabbricato complessivo à le
seguenti caratteristiche: (27224/59)

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°1 vani 2+2 vani 4

Appartamenti: P. 2° n°3 vani 3+2 vani 15

Appartamenti: P. 2° n°1 vani 2+2 vani 4

Appartamenti: P. 3° n°3 vani 3+2 vani 15

Appartamenti: P. 3° n°1 vani 2+2 vani 4

Appartamenti: P. 4° n°3 vani 3+2 vani 15

Appartamenti: P. 4° n°1 vani 2+2 vani 4

Portiere (sottoscale) n°1 vani 2+2 vani 4

Totale Appartamenti palazzina A n°19

Palazzina ' B '

COMUNE DI ROMA	
RIPARTIZIONE XV	
- 8. MAR 1968	
1066H	

631333
35482

fili
- 6 MAR 1968

A mantova
17-5-68

[redacted signature]

[redacted signature]

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 9895/68 protocollo XV Ripartizione presentata da

loc. [redacted]

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del

2 palazzine autorizzato con progetto N. 24204/59 di tipo medio della superficie Mq. 325 M² 19.000 sita in Via: 52023/66

Feodoneo Jonini, 23.

Versato in c/c 1/46000 L. 231.000 per Conc. Gov. bolletta N. 484 Off. Post. 12 9/3/71

D I C H I A R A

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	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 e più		uso abitaz.	uso vario
2° interrato	rimo	2 magazzini di deposito al N° 28 e 30. 1 centrale													1	—	—
2° interrato	rimo	1 cucina; 1 wc.													—	—	4
1° interrato	rimo	37 cantine; 5 botteghe; 3 magazzini di deposito													—	—	41-13
* terra R.	abrt	2 N.e.													—	—	47
* +	abrt	(notizie) 1													1	2	2
* # TERRA	negoz.	sub. 2. Panchi 32-34; 35-38-40 ang. 1. P. Jonini 31-29;													—	—	—
* #	abrt.	27-25; 21-19; 15-17;													—	—	5
* # TERRA	abrt.	3													3	9	6
* + I . . .	"	2 6													8	22	16
* + II . . .	"	2 6													8	22	16
* + III . . .	"	2 6													8	22	16
* + IV . . .	"	2 6													8	22	16
terrazzini	rimo	2 barattoli; 2 stucchi; 2;													—	—	4

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.

O S S E R V A Z I O N I

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'insalubrità inavvertite all'atto della visita

Si dichiara l'osservanza delle condizioni del Contratto Reg. del
Quoco di cui alla nota N° 47863/P del 27-8-68.

TASSA L. 102.480

BOLLETTA 2706

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

Roma, 20 APR. 1971

p. 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 conformità) 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 € 116.000,00.

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:

€ 251.255,00 - 30% = **€ 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

Deprezamenti

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.

€ 175.878,50 - € 5.000,00 = € 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 %.

€ 170.878,50 - 10 % = € 153.790,65 arrotondato a € 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 accertato 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:

€ 251.255,00 - 30% = **€ 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'accatastamento, quantificati in € 5.000,00.
- I costi per il ripristino della cucina allo stato quo ante

€ 175.878,50 - € 5.000,00 = € 170.878,50

€ 170.878,50 - € 1.000,00 = € 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 %.

€ 169.878,50 - 10 % = € 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:

€ 247.132,00 - 30% = **€ 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

Deprezamenti

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.

€ 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 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:

€ 242.885,00 - 30% = **€ 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.

€ 170.019,50 - € 5.000,00 = € 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 %.

€ 165.019,50 - 10 % = € 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:

€ 194.928,00 - 30% = **€ 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.

€ 136.449,60 - € 5.000,00 = € 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 %.

€ 131.449,60 - 10 % = € 118.304,64 arrotondato a € 120.000,00.

Valore finale di stima: € 120.000,00

LOTTO 37

Bene N° 37 - Magazzino (catastalmente negozio) ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini, 23, scala A, piano S1. L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino (catastalmente 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:
 $\text{€ } 22.125,00 - 10\% = \text{€ } 19.912,50$

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

Deprezamenti

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.

$\text{€ } 19.912,50 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 14.912,50$

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 %.

$\text{€ } 14.912,50 - 10\% = \text{€ } 13.421,25$ 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 - Negozi 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:

€ 189.600,00 - 10% = € 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.

€ 170.640,00 - € 5.000,00 = € 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 %.

€ 165.640,00 - 10 % = € 149.076,00 arrotondato a € 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

Deprezamenti

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'accatastamento, 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 %.

$$€ 55.725,25 - 10\% = € 50.152,72 \text{ arrotondato a } € 50.000,00.$$

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 (catastalmente 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:
€ 877.880,00 - 20% = € 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. 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.

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. 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.

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. 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.

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. 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.

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 (catastalmente 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. Si tratta di un magazzino (catastalmente 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 (catastalmente 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 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.

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 presso 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 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 presso 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 (catastalmente 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 presso 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'infixo 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 (catastalmente autorimessa) ubicato a Roma (RM) - Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29, piano S2

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino (catastalmente autorimessa), di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29 (catastalmente 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 (catastalmente 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 presso 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 (catastalmente 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:	<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 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.</p>		
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. 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.		
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. 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.		
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 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. 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, 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:	<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 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.</p>		
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:	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.		
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:	<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 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.</p>		
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. 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 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.lla 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:	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 presso 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.		
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:	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 D.O.C.F.A. 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.		
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:	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 presso 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.		
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 (catastalmente 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.		
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. 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 presso 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 (catastalmente 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 (catastalmente autorimessa), di proprietà della **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, in Via Federico Jorini snc - Via Gaudenzio Fantoli n.29 (catastalmente 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 (catastalmente 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 presso 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 (catastalmente 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.		