
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 1036/2022 del R.G.E.

promossa da

(***)

contro

(***)



INCARICO

All'udienza del 12/09/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, , veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano terra
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

Oggetto di pignoramento è un locale commerciale sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia attraverso un cancello carrabile, l'immobile è costituito da un ampio locale commerciale che occupa l'intero piano terra del fabbricato.

Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a falde.

Il locale commerciale presenta un ampio locale con ambienti separati da interpareti in vetro, un servizio igienico separato per uomini e donne con antibagno e piccolo locale server: all'interno è presente una scala che collega il locale cantina sottostante sub 504, anch'essa oggetto di pignoramento immobiliare.



Vetrine su strada







ingresso



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato.

Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a falde.

La cantina, collegata con il locale commerciale sovrastante attraverso una scala in cemento armato, presenta un vano di distribuzione che conduce a tre ambienti: con frazionamento e cambio di destinazione d'uso non regolare dal punto di vista urbanistico infatti al momento del sopralluogo i locali risultavano destinati a sala riunioni, cucinino e rispostigli.

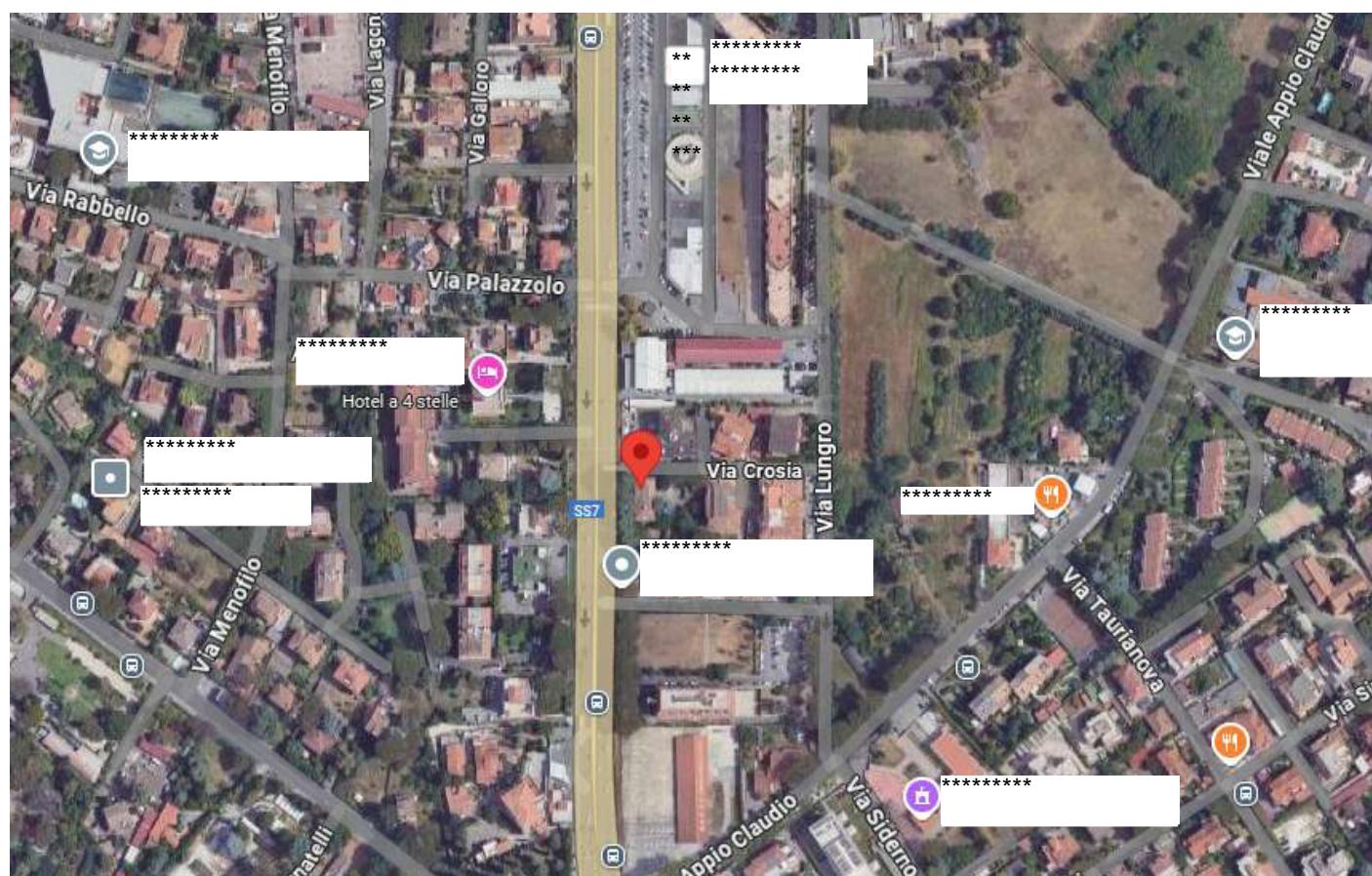
BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato.

Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a falde.

La cantina, accessibile unicamente da una botola posta nelle corte condominiale presenta un ampio ambiente articolato lasciato al grezzo: con frazionamento non regolare dal punto di vista urbanistico al momento del sopralluogo risultava collegata con la cantina adiacente sub. 504 per mezzo di una porta chiusa a chiave.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Gli immobili insistono in un'area posta a Sud della capitale denominata Statuario, una zona residenziale di Roma situata tra la Via Appia Nuova, la Ferrovia Roma Napoli e il Parco degli Acquedotti, nel Quartiere Appio Claudio.

L'origine del nome deriva dall'abbondanza di marmi e statue presenti nel terreno, provenienti dall'antica Villa dei Quintili. Già nel 1300 la località ebbe il nome di Statuario di Santa Maria Nova: i terreni facevano parte della vasta tenuta di Roma Vecchia, appartenenti ai Torlonia e passati poi ai Marchesi Gerini.

Nel 1923 i lotti III e IV, di 67 ettari, furono venduti ai vari membri della Società Anonima Roma Vecchia, che aveva stipulato un contratto di bonifica mentre nel 1939 i terreni vennero rilevati dall'ingegnere Italo Caroni, che ottenne dal Ministero dell'Agricoltura un mutuo di 35 milioni di lire per la costruzione di una borgata rurale.

L'ingegner Caroni elaborò il progetto di due Borgate rurali, l'Appia Nuova, posta ad Ovest e il Tempio della Salute, ad Est, chiamate anche con il nome di Borgata Capannelle.

La zona presenta buoni collegamenti sia viari con il G.R.A. a poca distanza, sia su ferro con la stazione Cinecittà della metro linea A. Il Parco degli Acquedotti ed il arco Archeologico della Villa dei Quintili, costituiscono il polmone verde della zona.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano terra
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.Giorgio Castiglioni in data 23/11/2022 ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott.ssa Raffaella Mandato del 20/07/2009 Rep.35870 Racc.11803, trascritto a Roma 1 in data 22/07/2009 alle Formalità Registro Generale 96017 Registro Particolare 51058. E'stata inoltre acquisita la visura ipotecaria aggiornata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.Giorgio Castiglioni in data 23/11/2022 ed acquisito l'atto di provenienza a rogito Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato del 20/07/2009 Rep.35870 Racc.11803, trascritto a Roma 1 in data 22/07/2009 alle Formalità Registro Generale 96017 Registro Particolare 51058. E'stata inoltre acquisita la visura ipotecaria aggiornata.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.Giorgio Castiglioni in data 23/11/2022 ed acquisito l'atto di provenienza a rogito Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato del 20/07/2009 Rep.35870 Racc.11803, trascritto a Roma 1 in data 22/07/2009 alle Formalità Registro Generale 96017 Registro Particolare 51058. E'stata inoltre acquisita la visura ipotecaria aggiornata.

PRECISAZIONE

Si evidenzia che il notaio nella certificazione Notarile indica la sig.ra***** quale usufruttuaria dell'immobile: la sig.ra risulta tuttavia deceduta in data 06/02/2017.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

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

- (***) (Proprietà 1/1)

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

- (***) (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

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

- (***) (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (***) (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:*****

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

- (***) (Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

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

- (***) (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (***) (Proprietà 1/2)

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

- (***) (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

Il locale commerciale composto da un unico locale di forma rettangolare regolare, con bagno e antibagno e scala di collegamento al piano S1, sito in Roma, Via Crosia 21, posto al piano terra e meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 964 particella 331 sub. 503 confina con: distacco su Via Appia, distacco su Via Crosia, distacco su area scoperta comune, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Il locale cantina composto da più ambienti articolati e scala di collegamento al piano terra con sub. 503, sito in Roma, Via Crosia 21, posto al piano S1 e meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 964 particella 331 sub. 504 confina con: distacco su terrapieno per due lati, distacco su cantina sub 505, salvo altri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Il locale cantina composto un unico ambiente articolato , sito in Roma, Via Crosia 21, posto al piano S1 e meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 964 particella 331 sub. 505 confina con: distacco su terrapieno per due lati, distacco su cantina sub 504, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	209,70 mq	215,00 mq	1	215,00 mq	3,40 m	terra
Totale superficie convenzionale:				215,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura e per appetibilità ed economia procedurale si preferisce mantenere un unico cespote.

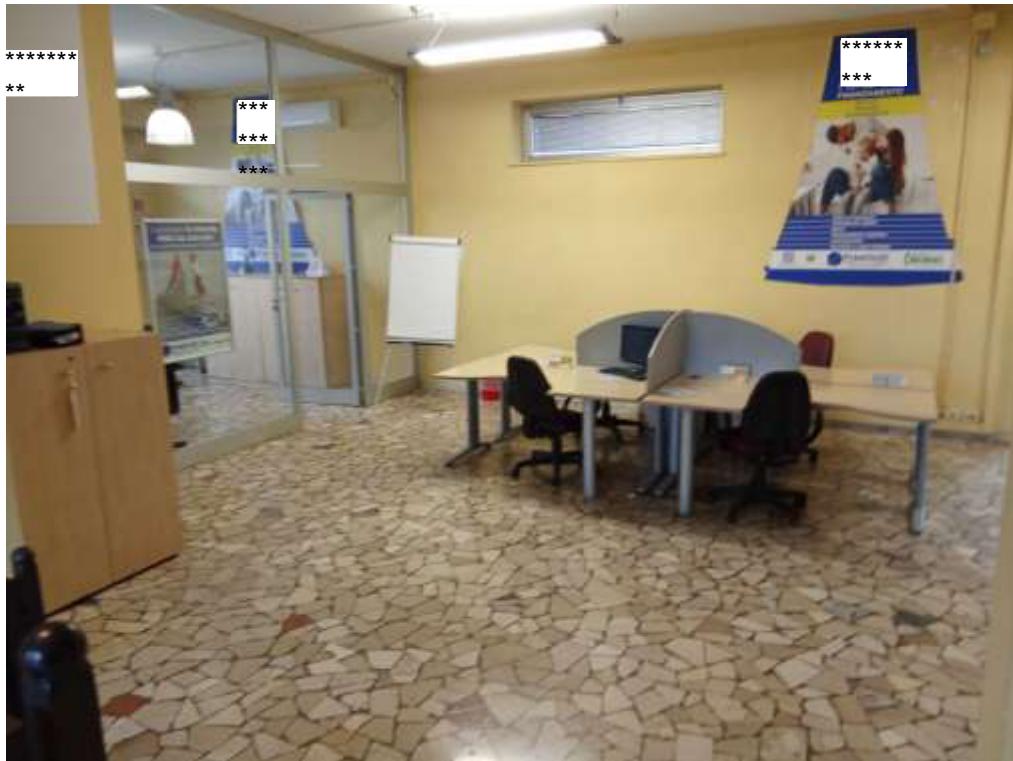
Il locale commerciale posto al piano terra d una piccola palazzina a destinazione residenziale, presenta un ingresso pedonale su Via Crosia 21 ed uno carrabile, attraverso un cancello in ferro, posto su Via Appia 973: attraverso un vialetto condominiale si accede al cespote che presenta tre ampie vetrine su Via Appia e due su Via Crosia: si precisa che per accordi verbali intercorsi con i proprietari degli appartamenti, l'area antistante le vetrine su Via Crosia sono nella disponibilità del locale commerciale per il parcheggio.

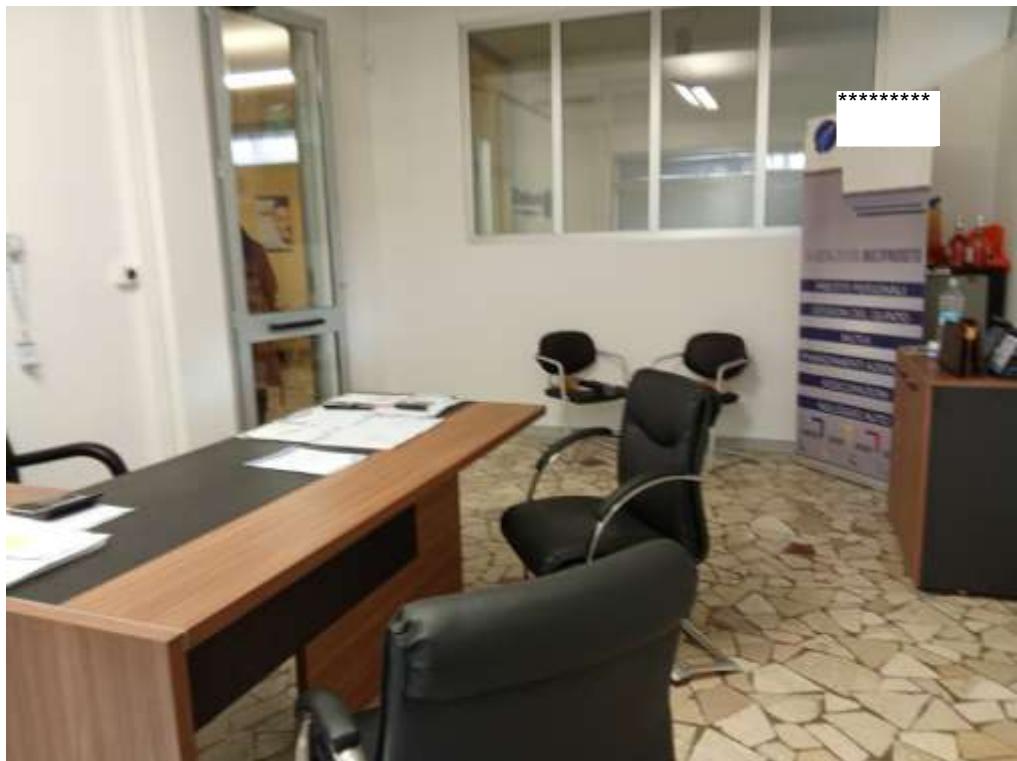
Dall'ingresso, si accede ad uno spazio reception e ad un ambiente sulla destra, mentre sulla sinistra è presente il servizio igienico separata per donne e uomini con antibagno: superando un piccolo dislivello di alcuni gradini si raggiunge l'ambiente successivo, il più ampio, dove è presente un piccolo locale server e separati attraverso delle interpareti in vetro, tre ambienti adibiti ad ufficio.

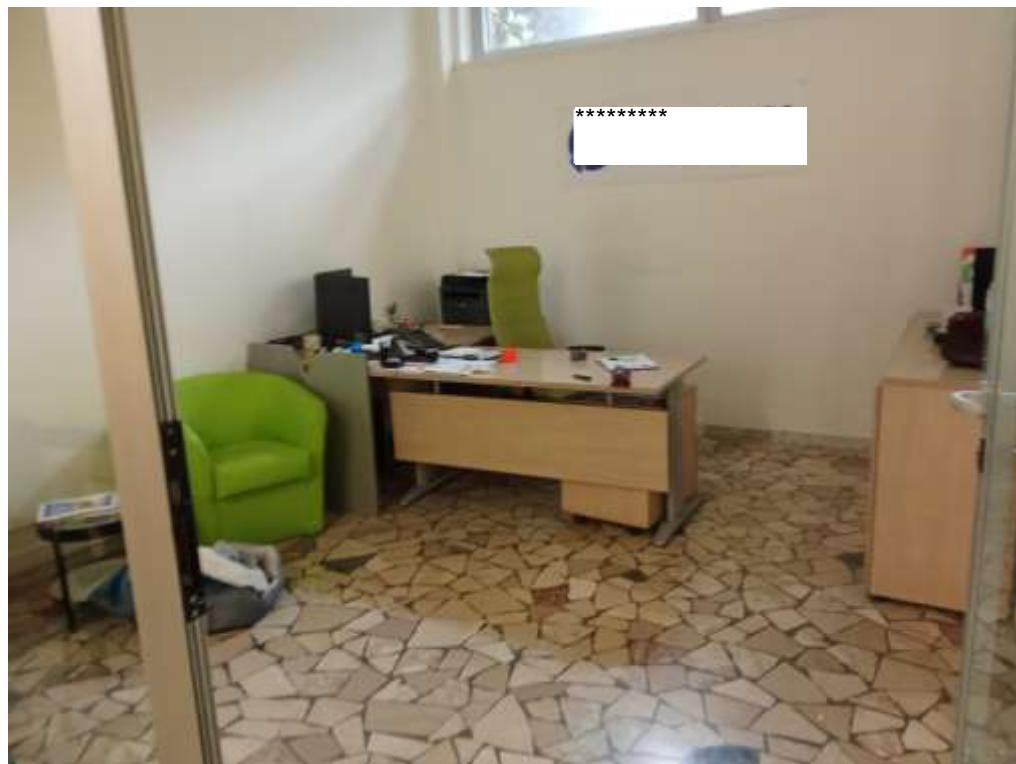


Reception e uffici



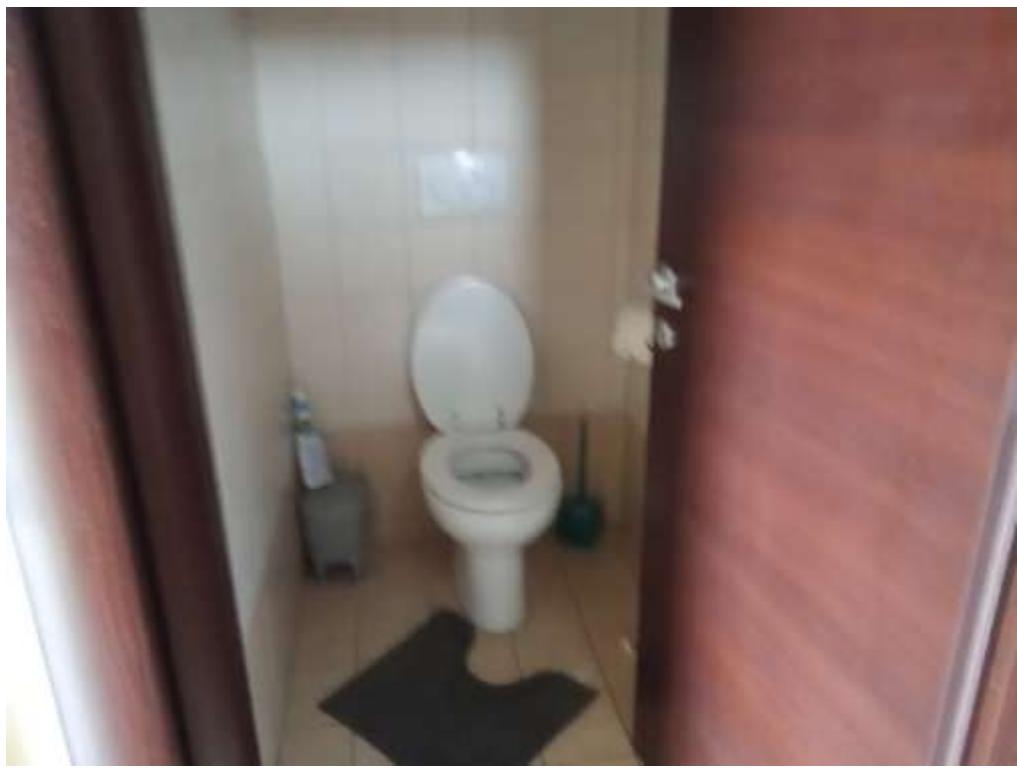








Servizi igienici





Scala di collegamento

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	56,30 mq	61,00 mq	0,50	30,50 mq	2,52 m	S1
Totale superficie convenzionale:					30,50 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					30,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

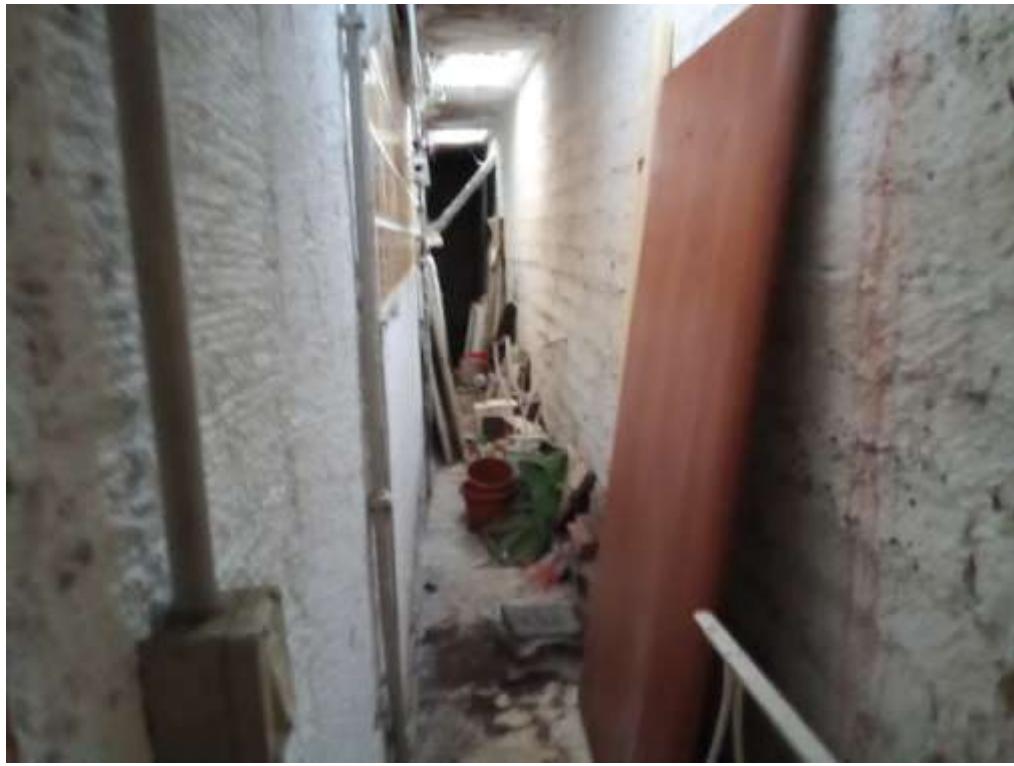
Il locale cantina posto al piano S1 di una piccola palazzina a destinazione residenziale, presenta un ingresso pedonale su Via Crosia 21 ed uno posto su Via Appia 973, ed esclusivamente attraverso una scala di collegamento presente nel locale commerciale sub.503 è possibile accedere al cespote: al momento del sopralluogo i locali erano utilizzati per sala riunioni, cucinino e locali ripostiglio.

Si precisa che una porta chiusa a chiave, presente nel cucinino collega alla cantina adiacente sub 505.



Locali al piano S1





Intercapedine e ripostiglio



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

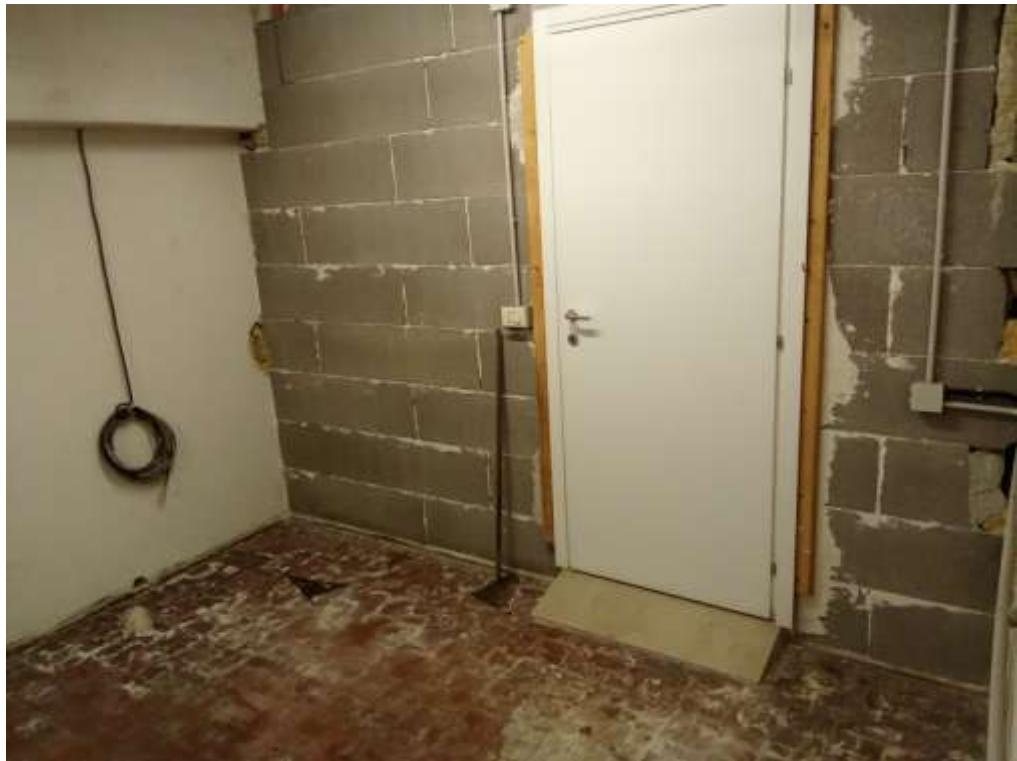
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	51,20 mq	54,50 mq	0,50	27,25 mq	2,52 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale cantina posto al piano S1 di una piccola palazzina a destinazione residenziale, presenta un ingresso pedonale su Via Crosia 21 ed uno posto su Via Appia 973, ed esclusivamente attraverso una botola presente nel cortile condominiale è possibile accedere al cespite: si precisa che una porta chiusa a chiave, presente nel cucinino collega alla cantina adiacente sub 504.



Accesso dalla botola e locali al piano s1





DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	964	331	503	5	C1	3	167,00	192,00 mq	4528,04 €	terra	

Corrispondenza catastale

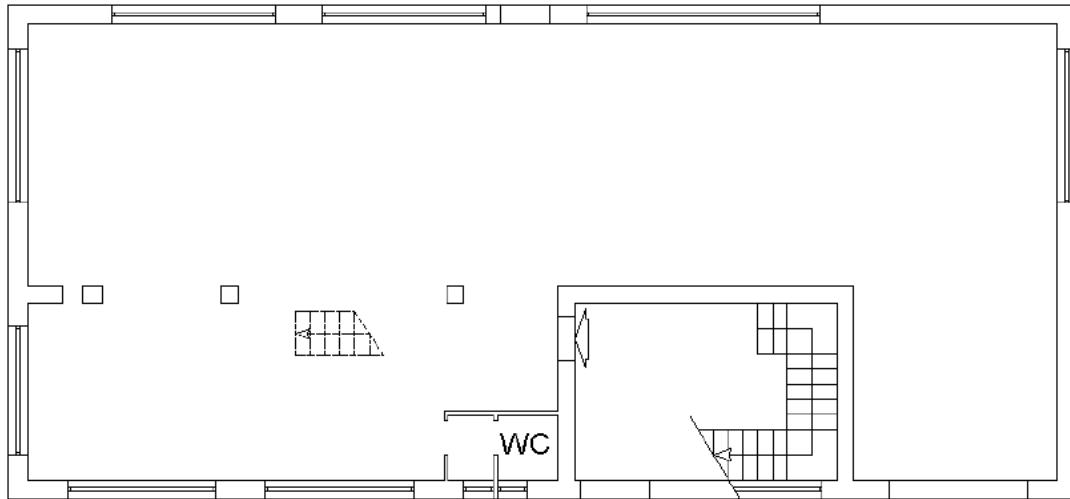
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento per alcune lievi difformità.

Dai rilievi metrici e fotografici effettuati all'interno dell'immobile durante il sopralluogo del 19 dicembre 2024, si rilevavano all'interno dell'immobile delle lievi difformità nello stato dei luoghi esistente rispetto alla planimetria catastale depositata in atti, in particolare, oltre agli ambienti separati da interpareti facilmente rimovibili sono risultati evidenti:

- realizzazioni di piccole porzioni di tramezzature per diversa distribuzione interna degli spazi sia nella creazione dei locali ufficio, sia nella realizzazione del servizio igienico femminile e la creazione di un piccolo locale per l'alloggiamento dei server.

Tali difformità dovranno essere oggetto di una pratica edilizia di CILA in sanatoria con una spesa quantificabile in € 3.500,00 circa comprensiva di oneri, sanzioni, pratica catastale e parcella di un tecnico per l'istruttoria che resteranno a carico dall'eventuale aggiudicatario e che sarà detratta dalla stima finale.

VIA CROSIA



DISTACCO SU VIA APPIA NUOVA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	964	331	504	5	C2	5	52,00	64 mq	273,93 €	S1		

Corrispondenza catastale

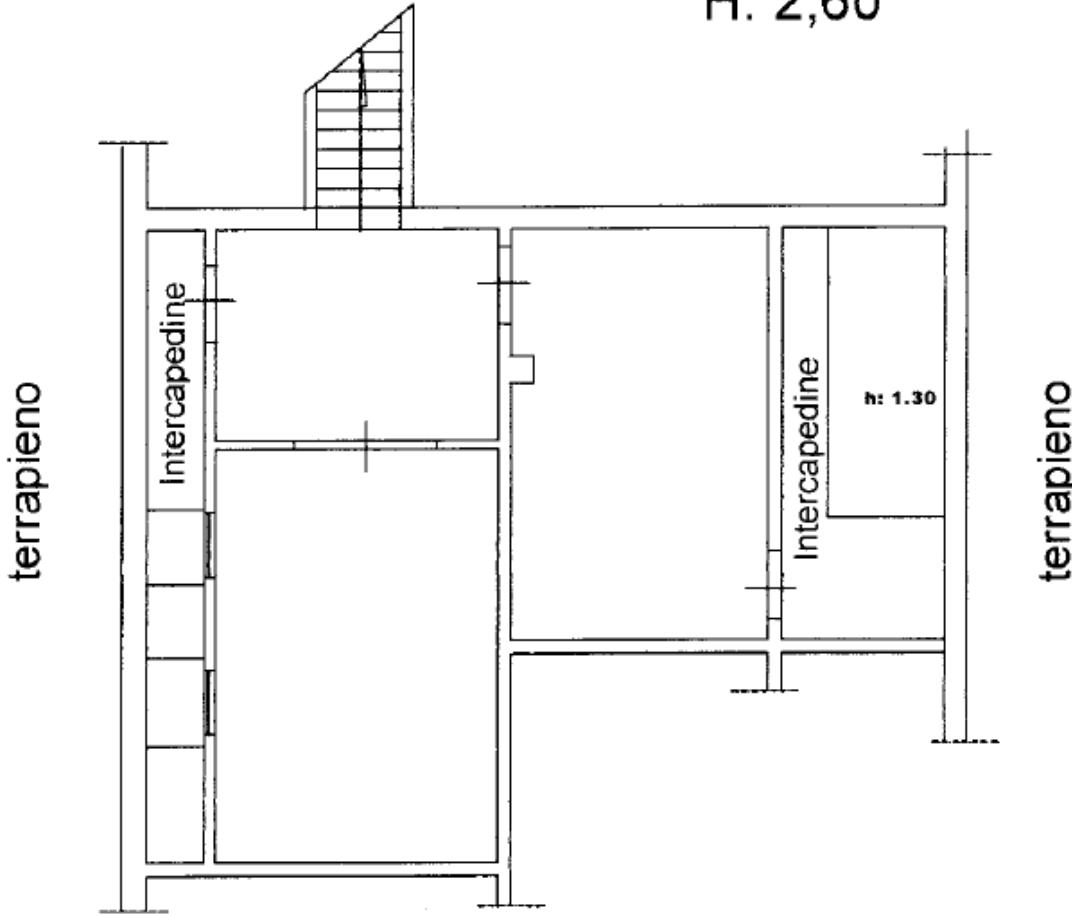
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dai rilievi metrici e fotografici effettuati all'interno dell'immobile durante il sopralluogo del 19 dicembre 2024, si rilevavano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a causa di qualche discrasia nelle misure :

- si evidenzia che il frazionamento della cantina originaria identificata dal sub. 6 è stato effettuato solo presso l'Agenzia del Territorio: al fine di regolarizzare tale frazionamento sarà necessario pertanto presentare una pratica edilizia di CILA in sanatoria presso il Municipio di competenza con una spesa quantificabile in € 3.500,00 circa comprensiva di oneri, sanzioni, pratica catastale e parcella di un tecnico per l'istruttoria che resteranno a carico dall'eventuale aggiudicatario e che sarà detratta dalla stima finale nella misura del 50% con

l'adiacente sub 505 oggetto di pignoramento.

H: 2,60



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	964	331	505	5	C2	5	52,00	54,00 mq	273,93 €	S1		

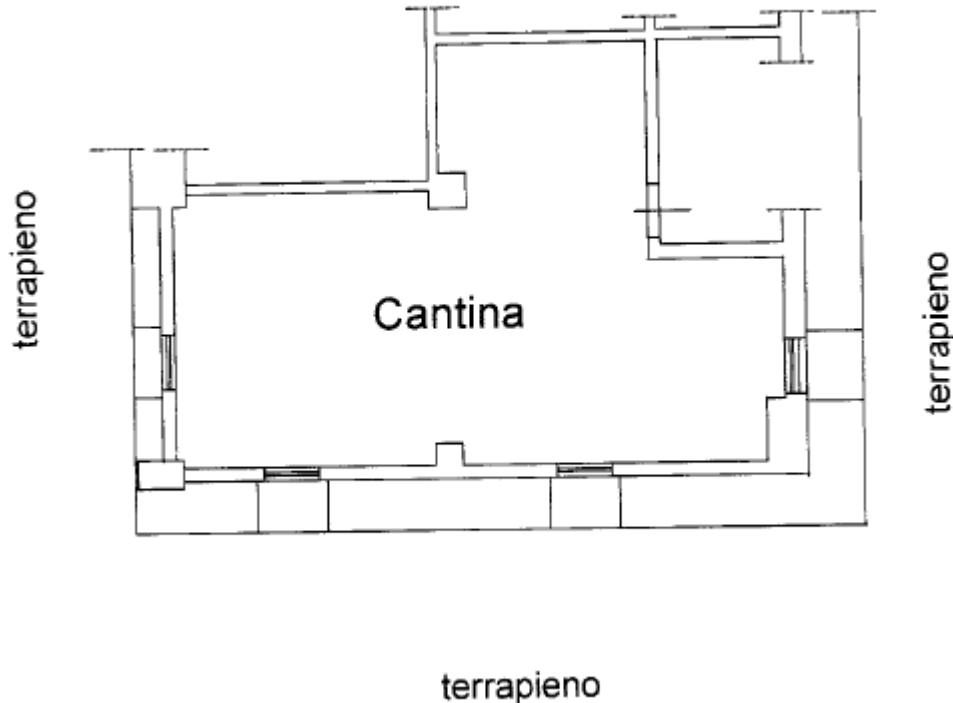
Corrispondenza catastale

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

Dai rilievi fotografici effettuati all'interno dell'immobile durante il sopralluogo del 19 dicembre 2024, si rilevavano la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale :

- si evidenzia che il frazionamento della cantina originaria identificata dal sub. 6 è stato effettuato solo presso

l'Agenzia del Territorio: al fine di regolarizzare tale frazionamento sarà necessario pertanto presentare una pratica edilizia di CILA in sanatoria presso il Municipio di competenza con una spesa quantificabile in € 3.500,00 circa comprensiva di oneri, sanzioni, pratica catastale e parcella di un tecnico per l'istruttoria che resteranno a carico dall'eventuale aggiudicatario e che sarà detratta dalla stima finale nella misura del 50% con l'adiacente sub 505 oggetto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si riscontrava il buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si riscontrava il buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si riscontrava il cattivo stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento, lasciato al grezzo e privo di finiture.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Non sono presenti aree comuni tranne la corte scoperta di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Non si segnalano servitù gravanti sugli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

Altezza interna utile; mt.3,40

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in laterocemento

Copertura: a tetto

Manto di copertura: a falde con tegole e coppi

Pareti esterne: in cortina

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in marmette per tutti gli ambienti, in maiolicato per il servizio igienico

Infissi esterni: in alluminio

Infissi interni: porte in vetro per i locali ufficio in legno di tipo commerciale per il servizio igienico ed il ripostiglio

Impianto elettrico: presente 220 volt a norma

Impianto idrico: presente

Impianto termico: E' presente un impianto di aria condizionata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Altezza interna utile; mt.2,52

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in laterocemento

Copertura: a tetto

Manto di copertura: a falde con tegole e coppi

Pareti esterne: in cortina

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in maiolicato

Infissi esterni: assenti

Infissi interni: porte in legno di tipo commerciale

Impianto elettrico: presente 220 volt a norma

Impianto idrico: presente

Impianto termico: assente

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Altezza interna utile; mt.2,52

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in laterocemento

Copertura: a tetto

Manto di copertura: a falde con tegole e coppi

Pareti esterne: in cortina

Pareti interne: grezze

Pavimentazione interna: in gres

Infissi esterni: assenti

Infissi interni: assenti

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente

Impianto termico: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Dalla documentazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate Roma 3 a mezzo PEC in data 22/11/2023 gli immobili sub 503 e 504 risultano locati con contratto stipulato in data 01/09/2021 e registrato il 15/09/2021 con durata dal 01/09/2021 AL 31/08/2025 per € 9.000,00 annui alla società (***) , risolto in data 03/04/2023. Attualmente, dalla documentazione fornita dal locatario l'immobile risulta occupato in forza di contratto al sig. (***), dalla (***)con durata di anni sei da 01/04/2023 al 31/03/2029 per € 24.000,00 annui da versare il 12 rate, registrato all'Ufficio territoriale di ALBANO LAZIALE Codice Identificativo del contratto TJD23T001001000LC prot. 23031415190064232 - 000001 registrato il 14/03/2023 al n. 001001-serie 3T.

Tale contratto tuttavia, essendo stato stipulato in data successiva al pignoramento non è opponibile alla procedura.

Risulta inoltre emesso dalla G.E. Dott.ssa Federica D'Ambrosio ordine di liberazione in data 10/12/2024.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

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

Dalla documentazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate Roma 3 a mezzo PEC in data 22/11/2023 gli immobili sub 503 e 504 risultano locati con contratto stipulato in data 01/09/2021 e registrato il 15/09/2021 con durata dal 01/09/2021 AL 31/08/2025 per € 9.000,00 annui alla società (***) , risolto in data 03/04/2023. Attualmente, dalla documentazione fornita dal locatario l'immobile risulta occupato in forza di contratto al sig. (***) , dalla (***)con durata di anni sei da 01/04/2023 al 31/03/2029 per € 24.000,00 annui da versare il 12 rate, registrato all'Ufficio territoriale di ALBANO LAZIALE Codice Identificativo del contratto TJD23T001001000LC prot. 23031415190064232 - 000001 registrato il 14/03/2023 al n. 001001-serie 3T. Tale contratto tuttavia, essendo stato stipulato in data successiva al pignoramento non è opponibile alla procedura.

Risulta inoltre emesso dalla G.E. Dott.ssa Federica D'Ambrosio ordine di liberazione in data 10/12/2024.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

L'immobile è risultato nella disponibilità della comproprietaria non eseguitata.

PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1991 al 15/11/2005	(***)	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Motaio Dott.Funicello Domenico	02/05/1991	72599	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/05/1991	43504	24658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2005 al 20/07/2009	(***)	ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2009 al 31/12/2024	(***)				
Atto di compravendita					
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato		20/07/2009	35870	11803	
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 1		22/07/2009	51058	96017	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1991 al 15/11/2005	(***)	atto di donazione			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Motaio Dott.Funicello Domenico		02/05/1991	72599		
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 1		11/05/1991	43504	24658	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/11/2005 al 20/07/2009	(***)	ricongiungimento di usufrutto			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	

Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2009 al 31/12/2024	(***)	Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato	20/07/2009	35870
				11803
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	22/07/2009	51058	96017
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La comproprietaria per i diritti pari ad 1/2, (**) ha acquisito la quota di 1/2 della nuda proprietà degli immobili all'epoca distinti al foglio 964 particella 331 sub 6 per donazione accettata con atto del Notaio Funiciello Domenico del 02/05/1991 Rep. 72600 trascritta a Roma 1 al Reg. Part. 24659 Reg. Gen. 43505 dell'11/05/1991 dai signori (**)che si riservarono l'usufrutto loro vita natural durante col diritto di accrescimento successivamente ci fu il ricongiungimento di usufrutto e morte signor (**)avvenuta in data

ai signori (**)la propria piena proprietà dell'appezzamento di terreno su cui fu edificato il fabbricato era pervenuta per atto di acquisto del notaio Edoardo Colozza del 31/08/1964 Rep 24246 trascritta a Roma 1 al Reg. Part. 20025 e Reg. Gen.28606 del 04/04/1964.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 02/05/1991 al 15/11/2005	(***)	atto di donazione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Motaio Dott.Funicello Domenico	02/05/1991	72599			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Roma 1	11/05/1991	43504	24658		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/11/2005 al 20/07/2009	(***)	ricongiungimento di usufrutto					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/07/2009 al 31/12/2024	(***)	Atto di compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato	20/07/2009	35870	11803		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Roma 1	22/07/2009	51058	96017		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La comproprietaria per i diritti pari ad 1/2, (***)ha acquisito la quota di 1/2 della nuda proprietà degli immobili all'epoca distinti al foglio 964 particella 331 sub 6 per donazione accettata con atto del Notaio Funiciello Domenico del 02/05/1991 Rep. 72600 trascritta a Roma 1 al Reg. Part. 24659 Reg. Gen. 43505 dell'11/05/1991 dai signori (***che si riservarono l'usufrutto loro vita natural durante col diritto di accrescimento successivamente ci fu il ricongiungimento di usufrutto e morte signor (***avvenuta in data

ai signori (**)la propria piena proprietà dell'appezzamento di terreno su cui fu edificato il fabbricato era pervenuta per atto di acquisto del notaio Edoardo Colozza del 31/08/1964 Rep 24246 trascritta a Roma 1 al Reg. Part. 20025 e Reg. Gen. 28606 del 04/04/1964.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 22/07/2009
Reg. gen. 96018 - Reg. part. 28278
Importo: € 700.000,00
A favore di (***)
Contro (***)
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato
Data: 20/07/2009
N° repertorio: 35871
N° raccolta: 11804
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 22/07/2009
Reg. gen. 96019 - Reg. part. 28279
Quota: intero
Importo: € 200.000,00
A favore di (***)
Contro (***)
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato
Data: 20/07/2009
N° repertorio: 35872
N° raccolta: 11805
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 01/07/2016
Reg. gen. 76052 - Reg. part. 12750
Quota: intero
Importo: € 450.000,00
A favore di (***)
Contro (***)

Capitale: € 428.885,43
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 27/05/2016
N° repertorio: 18616
N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 28/03/2013
Reg. gen. 30759 - Reg. part. 23257
Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142622 - Reg. part. 100533
Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

In calce all'ultima formalità risulta il seguente annotamento: sospensione pagamento rate, atto a ministero Notaio Fantini Roberto del 10/02/2016 repertorio 32645 / 5312, all'articolo Reg. Part. 3847 Reg. Gen 24848 del 08/03/2016, sospensione pagamento delle rate trimestrali limitatamente alla quota in linea capitale con scadenza al 31 gennaio 2016, al 30 aprile 2016 al 31 luglio 2016 ed al 31 ottobre 2016.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 22/07/2009
Reg. gen. 96018 - Reg. part. 28278
Importo: € 700.000,00
A favore di (***)
Contro (***)
- Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato
Data: 20/07/2009
N° repertorio: 35871
N° raccolta: 11804
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 22/07/2009
Reg. gen. 96019 - Reg. part. 28279
Quota: intero
Importo: € 200.000,00
A favore di (***)
Contro (***)
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato

Data: 20/07/2009

N° repertorio: 35872

N° raccolta: 11805

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 01/07/2016
Reg. gen. 76052 - Reg. part. 12750
Quota: intero
Importo: € 450.000,00
A favore di (***)
Contro (***)
Capitale: € 428.885,43
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 27/05/2016
N° repertorio: 18616
N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142622 - Reg. part. 100533
Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

In calce all'ultima formalità risulta il seguente annotamento: sospensione pagamento rate, atto a ministero Notaio Fantini Roberto del 10/02/2016 repertorio 32645 / 5312, all'articolo Reg. Part. 3847 Reg. Gen 24848 del 08/03/2016, sospensione pagamento delle rate trimestrali limitatamente alla quota in linea capitale con scadenza al 31 gennaio 2016, al 30 aprile 2016 al 31 luglio 2016 ed al 31 ottobre 2016.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 22/07/2009
Reg. gen. 96018 - Reg. part. 28278
Importo: € 700.000,00
A favore di (***)
Contro (***)
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato
Data: 20/07/2009
N° repertorio: 35871
N° raccolta: 11804
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 22/07/2009
Reg. gen. 96019 - Reg. part. 28279
Quota: intero
Importo: € 200.000,00
A favore di (***)

Contro (***)
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato
Data: 20/07/2009
N° repertorio: 35872
N° raccolta: 11805

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 01/07/2016
Reg. gen. 76052 - Reg. part. 12750
Quota: intero
Importo: € 450.000,00
A favore di (***)
Contro (***)
Capitale: € 428.885,43
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 27/05/2016
N° repertorio: 18616
N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 03/11/2022
Reg. gen. 142622 - Reg. part. 100533
Quota: intero
A favore di (***)
Contro (***)

In calce all'ultima formalità risulta il seguente annotamento: sospensione pagamento rate, atto a ministero Notaio Fantini Roberto del 10/02/2016 repertorio 32645 / 5312, all'articolo Reg. Part. 3847 Reg. Gen 24848 del 08/03/2016, sospensione pagamento delle rate trimestrali limitatamente alla quota in linea capitale con scadenza al 31 gennaio 2016, al 30 aprile 2016 al 31 luglio 2016 ed al 31 ottobre 2016.

In calce all'ultima formalità risulta il seguente annotamento: sospensione pagamento rate, atto a ministero Notaio Fantini Roberto del 10/02/2016 repertorio 32645 / 5312, all'articolo Reg. Part. 3847 Reg. Gen 24848 del 08/03/2016, sospensione pagamento delle rate trimestrali limitatamente alla quota in linea capitale con scadenza al 31 gennaio 2016, al 30 aprile 2016 al 31 luglio 2016 ed al 31 ottobre 2016.

Si segnala per tutti gli immobili, come da certificazione notarile, atto d'obbligo a rogito Notaio Dott.Edoardo Colozza del 27703/1968 Rep.45614 trascritto a Roma 3 in data 28/03/1968 Reg.Gen.30667 e Reg.Part.19991 in cui i i sigg.ri (**) si obbligano a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq. 110 a servizio dell'edificio e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del Fabbricato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1





Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città da Ristrutturare-Programmi integrati prevalentemente Residenziali

- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio -Paesaggio degli insediamenti urbani

-Appia

-Schema del Piano Regionale dei Parchi

-Beni paesaggistici d'insieme

-Piano di salvaguardia dell'Appia

Ricade inoltre nel Piano Territoriale Paesistico 15/12 Appia

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

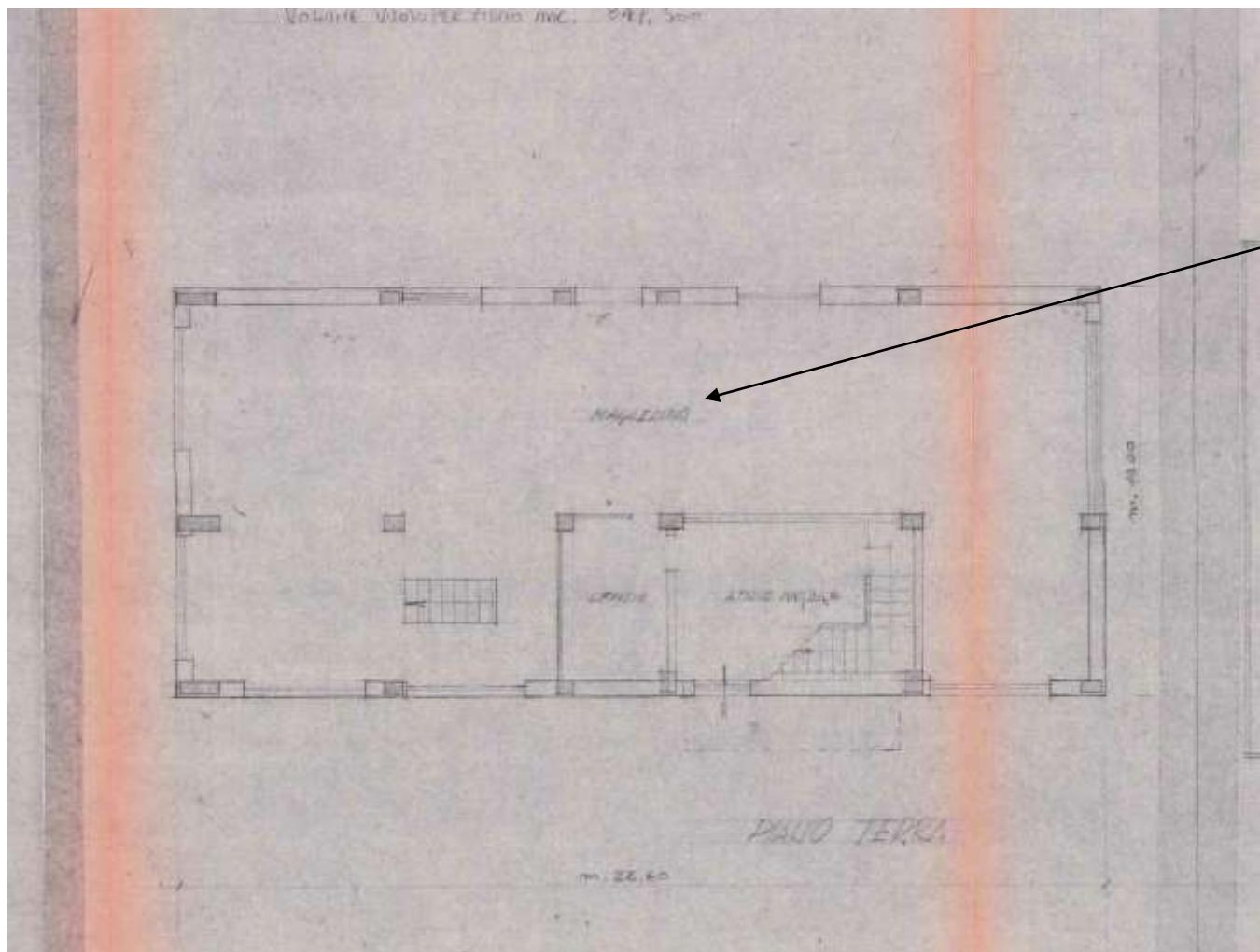
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di Agibilità.

La palazzina è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia prot.58351/65 n°945 del 10/07/1972: successivamente risulta presentata Domanda di Concessione in Sanatoria 87/58466 per la realizzazione in difformità da quanto assentito dall'elaborato grafico di progetto approvato. Riguardo tuttavia il cambio di destinazione da locale deposito/ magazzino a locale commerciale la situazione urbanistica non è chiara:

- alla domanda di accesso agli atti effettuata presso il Municipio VII non risultano per il locale commerciale pratiche urbanistiche per il cambio di destinazione d'uso
- Nella domanda di concessione in Sanatoria alla destinazione viene indicato "commerciale" per mq.175,76 salvo poi indicare subito sotto come categoria catastale la C2 (locali deposito/magazzino)

— Superficie per attività	
- Attività industriale o artigianale mq <u> </u>	
- Attività commerciale mq <u>175,76</u>	
- Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq <u> </u>	
- Attività turistica-ricettiva o agri-turistica mq <u> </u>	
- Attività connessa con la conduzione agricola mq <u> </u>	
- Altre attività mq <u> </u>	
SUPERFICIE COMPLESSIVA: mq <u>175,76</u>	
 b - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.	
— da 0 a 400 mq <input type="checkbox"/> — da 1.501 a 2.000 mq <input checked="" type="checkbox"/>	
— da 401 a 600 mq <input type="checkbox"/> — da 2.001 a 4.000 mq <input type="checkbox"/>	
— da 601 a 1.000 mq <input type="checkbox"/> — da 4.001 a 10.000 mq <input type="checkbox"/>	
— da 1.001 a 1.500 mq <input type="checkbox"/> — da 10.001 a 20.000 mq <input type="checkbox"/>	
— oltre 20.000 mq <input type="checkbox"/>	
 e - Accatastamento	
Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale: <u>C2</u>	
 f - Numero addetti	
Numero dei addetti riportati in R1+R2+R3 nell'unità insita in cui reside	

- nell'elaborato grafico il piano terra viene indicato come magazzino come pure nell'atto notorio sottoscritto dall'allora proprietario



D I C H I A R O

AI sensi della Legge n. 47 del 28/2/1985 e sotto la mia personale responsabilità in qualità di comproprietario che l'opera da sanare

in Rome via Appia Nuova n. 375

è stata realizzata in data 1966

Descrizione del tipo di abuso. trotto di un manufatto formato da m° 3 (tre) piani. Un magazzino al piano terra ←

Nel tentativo di ricucire la situazione il tecnico Arch.Bonanni, nella perizia giurata del 17/12/1993, depositata, indica il locale come " un magazzino a destinazione commerciale" riportando nella tabella delle superfici " Piano terra Magazzino/ comm.". ←

PROGETTO APPROVATO CON LICENZA N. 945/72	SUP. USO NON ABITATIVO (magazzino commerciale) (mq)	SUP. USO ABITATIVO (mq)			VOLUME ASSENTITO (V.xP.)
		utile abitabile (Sv)	non residenziale (Snr) X 0,60	TOTALE (Sv)	
INTERRATO (cantine e C.T.)		32,80	19,74	19,74	0,000
PIANO T. (magazzino comm.)	172,20	0,00	0,00	172,20	817,500
PIANO I ^o (alloggio 1)		157,85	67,75	40,65	638,690
PIANO II ^o (alloggio 2)		157,85	43,00	25,8	638,690
PIANO III ^o (accessori)		0,00	22,14	13,28	44,280
TOTALE	172,20	315,3	99,47	2139,160	

Nel 2008 viene presentata variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da C2 a C1 con soppressione del sub. 1 e creazione del sub. 503.

- nella scheda istruttoria del 26/03/2015 infine il tecnico, salvo indicare epoca dell'abuso e superfici corrette precisa " si è quindi imputata la sola superficie in ampliamento pari a mq. 3,56 e relativo volume oltre a variare la destinazione d'uso in " altre attività".

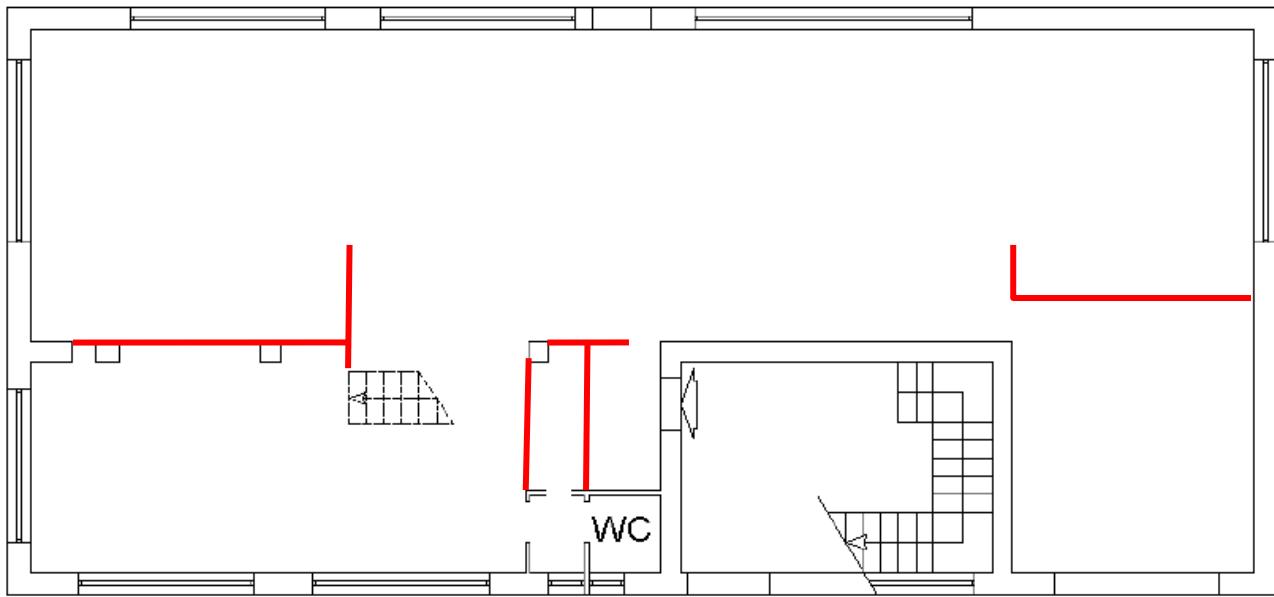
Descrizione Abuso: TRATTASI DI UN PICCOLO AMPLIAMENTO DEL LOCALE MAGAZZINO REALIZZATO IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA EDILIZIA.

NEL MODELLO "D" ERANO STATE INDICATE LE SUPERFICI DELL' INTERA UNITA' IMMOBILIARE. VISTA PERIZIA GIURATA (ALL.12/B) SI E' QUINDI IMPUTATA LA SOLO SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO PARI A MQ .3,56 E RELATIVO VOLUME, OLTRE A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO IN "ALTRE ATTIVITA'" .

A SEGUITO DELL' "AZIONE DI CONTROLLO UCE" CHE INDICA SI SPOSTARE L'ABISO IN EPOCA SUCCESSIVA E SANARE L'INTERA LA SUPERFICIE ELL' INTERA UNITA', VISTA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA (LICENZA 72' ALL.19/D) CONTRARIAMENTE A QUANTO INDICATO E IN ACCORDO CON IL RESPONSABILE LINEA RPR SI E' PROVVEDUTO A CONSIDERARE CORRETTA LA SUPERFICIE DA SANARE GIA' ISTRUITA E VARIARE COMUQUE IL PERIODO D'ABUSO IN SECONDA FASCIA ANNO 72').

Alla luce di quanto esposto, a giudizio della scrivente la variazione di destinazione d'uso resta incerta e comunque oggetto di eventuale conguaglio per il rilascio della concessione: in tal senso pur stimando l'immobile come locale commerciale si applicherà una decurtazione sul valore finale a cautela dell'eventuale aggiudicatario per un valore pari al 10%.

Inoltre, come già precisato risultano piccole difformità nella distribuzione degli spazi interni per cui andrà presentata una CILA in Sanatoria al fine di regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.



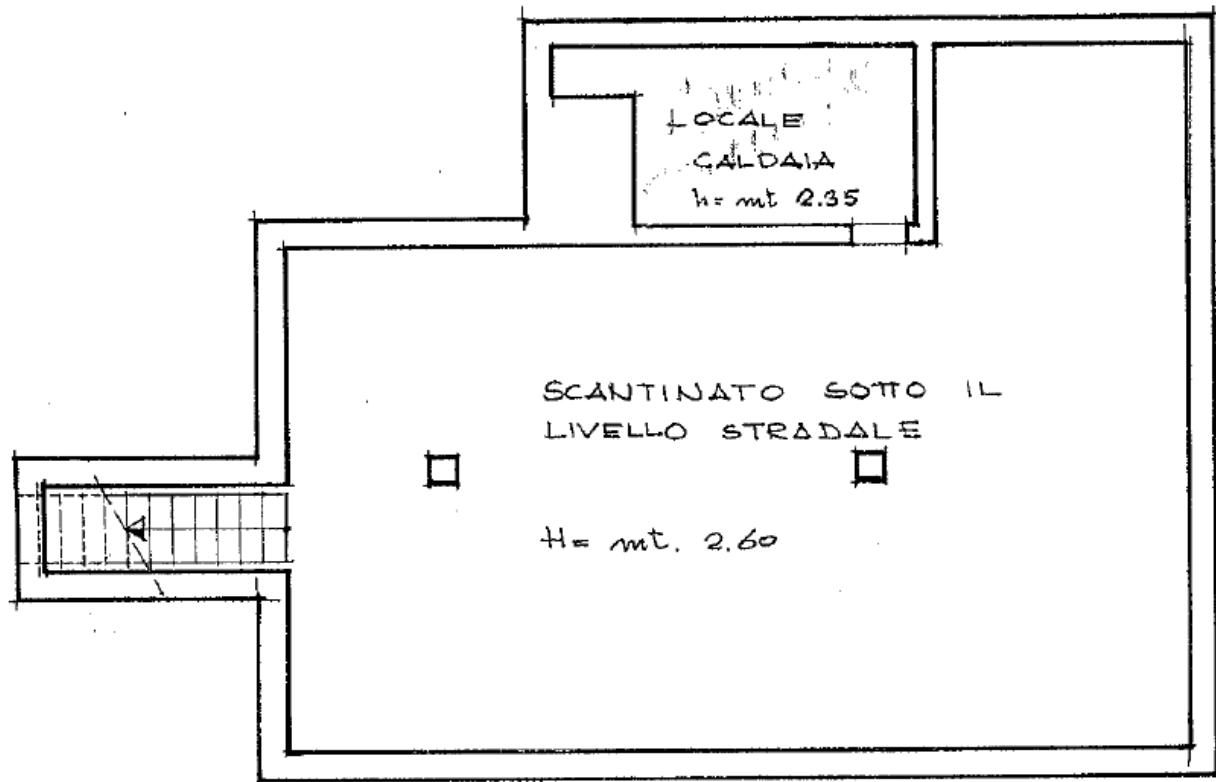
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

La palazzina è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia prot.58351/65 n°945 del 10/07/1972: successivamente risulta presentata Domanda di Concessione in Sanatoria 87/58466 per la realizzazione in difformità da quanto assentito dall'elaborato grafico di progetto approvato.



Planimetria cantina ex sub 6

Come già precisato, si evidenzia che il frazionamento della cantina originaria identificata dal sub. 6 è stato effettuato solo presso l'Agenzia del Territorio: al fine di regolarizzare tale frazionamento e la diversa distribuzione interna degli spazi sarà necessario pertanto presentare una pratica edilizia di CILA in sanatoria presso il Municipio di competenza con una spesa quantificabile in € 3.500,00 circa comprensiva di oneri, sanzioni, pratica catastale e parcella di un tecnico per l'istruttoria che resteranno a carico dall'eventuale aggiudicatario e che sarà detratta dalla stima finale nella misura del 50% con l'adiacente sub 505 oggetto di pignoramento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

La palazzina è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia 945 del 1965: successivamente risulta presentata Domanda di Concessione in Sanatoria 87/58466 per la realizzazione in difformità da quanto assentito dall'elaborato grafico di progetto approvato.

Come già precisato, si evidenzia che il frazionamento della cantina originaria identificata dal sub. 6 è stato effettuato solo presso l'Agenzia del Territorio: al fine di regolarizzare tale frazionamento e la diversa distribuzione interna degli spazi sarà necessario pertanto presentare una pratica edilizia di CILA in sanatoria presso il Municipio di competenza con una spesa quantificabile in € 3.500,00 circa comprensiva di oneri, sanzioni, pratica catastale e parcella di un tecnico per l'istruttoria che resteranno a carico dall'eventuale aggiudicatario e che sarà detratta dalla stima finale nella misura del 50% con l'adiacente sub 505 oggetto di pignoramento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO TERRA

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CROSIA 21, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle dichiarazioni rese a verbale nei sopralluoghi effettuati, non risulta costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sebbene il compendio sia composto da tre beni distinti si costituisce un unico lotto in quanto la cantina sub. 504 è accessibile unicamente dal locale commerciale ed il frazionamento eseguito sulle cantine è privo di regolarità urbanistica per cui il lotto sarà così individuato:

-locale commerciale composto da un unico ambiente di forma rettangolare regolare, con bagno e antibagno e scala di collegamento al piano S1, sito in Roma, Via Crosia 21, posto al piano terra e meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 964 particella 331 sub. 503 confina con:

distacco su Via Appia, distacco su Via Crosia, distacco su area scoperta comune, salvo altri,

-locale cantina composto da più ambienti articolati e scala di collegamento al piano terra, sito in Roma, Via Crosia 21, posto al piano S1 e meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 964 particella 331 sub. 504 confina con:
distacco su terrapieno per due lati, distacco su cantina sub 505, salvo altri

- locale cantina composto un unico ambiente articolato , sito in Roma, Via Crosia 21, posto al piano S1 e meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 964 particella 331 sub. 505 confina con:
distacco su terrapieno per due lati, distacco su cantina sub 504, salvo altri.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano terra
Oggetto di pignoramento è un locale commerciale sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via appia attraverso un cancello carrabile, l'immobile è costituito da un ampio locale commerciale che occupa l'intero piano terra del fabbricato. Il cespote insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. Il locale commerciale presenta un ampio locale con ambienti separati da interpareti in vetro, un servizio igienico separato per uomini e donne con antibagno e piccolo locale server: all'interno è presente una scala che collega il locale cantina sottostante sub 504.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 503, Zc. 5, 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.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023
Agenzia del Territorio secondo semestre 2023
Borsino immobiliare
Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed. DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed. DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q25 Appio Claudio - Cinecittà (Municipio: VII - ex Municipio: X), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.550,00 per i locali commerciali

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/QUARTO MIGLIO(VIA APPIA PIGNATELLI) importi che si attestano: •€/mq. 1.200,00 – 1.800,00 per i locali commerciali.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione commerciale ubicati nella Zona Appia Quarto Miglio Via Appia Pignatelli importi compresi tra €/mq. 1.200,00 – 1.800,00 per i locali commerciali

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.500,00 -2.000,00 per i locali commerciali.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, si considera il valore di stima intermedio pari ad €/mq. 2000,00 tenendo conto delle rifiniture, della facilità di accesso anche carrabile e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona sia avrà un valore pari d € 430.000,00 su cui si applicherà una decurtazione pari al 10% in relazione alla regolarizzazione urbanistica incerta in merito al cambio di destinazione d'uso ed alla necessità di presentare una Cila in sanatoria per la regolarizzazione delle diversa distribuzione interna degli spazi riscontrata, stimata in € 3.500,00 pari ad 387.000,00

- **Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1**

Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato. Il cespote insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. La cantina, collegata con il locale commerciale sovrastante attraverso una scala in cemento armato, presenta un vano di distribuzione che conducono a tre ambienti: con cambio di destinazione d'uso non regolare dal punto di vista urbanistico infatti al momento del sopralluogo i locali risultavano destinati a sala riunioni, cucinino e rispostigli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 504, Zc. 5, Categoria C2

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

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.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023
Agenzia del Territorio secondo semestre 2023
Borsino immobiliare
Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de'Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q25 Appio Claudio - Cinecitta' (Municipio: VII - ex Municipio: X), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.550,00 per i locali commerciali

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/QUARTO MIGLIO(VIA APPIA PIGNATELLI) importi che si attestano: •€/mq. 1.200,00–1.800,00 per i locali commerciali.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione commerciale ubicati nella Zona Appia Quarto Miglio Via Appia Pignatelli importi compresi tra €/mq. 1.200,00 – 1.800,00 per i locali commerciali

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.500,00 -2.000,00 per i locali commerciali.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, avendo applicato un coefficiente di ragguaglio n relazione alla destinazione d'uso a cantina, si considera il valore di stima intermedio pari ad €/mq. 1600,00 tenendo conto delle rifiniture, e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona per un valore finale di € 48.80,00 a cui si dovranno decurtare 1/2 delle spese indicate per la regolarizzazione pari ad 1.750,00.

• **Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1**

Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato. Il cespite insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. La cantina, accessibile unicamente da una botola posta nelle corte condominiale presenta un ampio ambiente articolato lasciato al grezzo: con cambio di destinazione d'uso non regolare dal punto di vista urbanistico al momento del sopralluogo risultava collegata con la cantina adiacente sub. 504 per mezzo di una porta chiusa a chiave.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 505, Zc. 5, Categoria C2

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

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.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de'Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q25 Appio Claudio - Cinecitta' (Municipio: VII - ex Municipio: X), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.550,00 per i locali commerciali

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/QUARTO MIGLIO(VIA APPIA PIGNATELLI) importi che si attestano: •€/mq. 1.200,00–1.800,00 per i locali commerciali.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione commerciale ubicati nella Zona Appia Quarto Miglio Via Appia Pignatelli importi compresi tra €/mq. 1.200,00 – 1.800,00 per i locali commerciali

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.500,00 -2.000,00 per i locali commerciali.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, avendo applicato un coefficiente di ragguaglio n relazione alla destinazione d'uso a cantina, si considera il valore di stima intermedio pari ad €/mq. 1400,00 tenendo conto dell'assenza di finiture, e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona per un valore finale di € 38.150,00 a cui si dovranno decurtare 1/2 delle spese indicate per la regolarizzazione pari ad 1.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Crosia 21, piano terra	215,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 430.000,00	100,00%	€ 383.500,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1	30,50 mq	1.600,00 €/mq	€ 48.800,00	100,00%	€ 47.050,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1	27,25 mq	1.400,00 €/mq	€ 38.150,00	100,00%	€ 36.400,00
Valore di stima:					€ 466.950,00

Valore di stima: € 467.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 443.650,00 arrotondato ad € 444.000,00

Al valore di stima desunto andrà applicato un coefficiente di deprezzamento in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti stimabile nel 5% per un valore di stima finale di € 443.650,00 arrotondato per eccesso ad € 444.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra



Allegati:

Allegato 1-Atto di Provenienza

Allegato 2a-VISURA CATASTALE LOC. COMMERCIALE SUB 503

Allegato 2b-VISURA CATASTALE LOCALE DEPOSITO SUB 504

Allegato 2c-VISURA CATASTALE LOCALE DEPOSITO SUB 505

Allegato 3a-PLANIMETRIA CATASTALELoc. Commerciale SUB 503

Allegato 3b-PLANIMETRIA CATASTALE loc. deposito SUB 504

Allegato 3c-PLANIMETRIA CATASTALE Loc. deposito SUB 505

Allegato 3d-Planimetria storica Locale commerciale

Allegato 3e- Planimetria storica cantina sub.6

Allegato 4-ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 5-Visura ipotecaria aggiornata

Allegato 6-Contratto affitto *****

*

Allegato 7-Preesistenza. 1965. progetto e licenza

Allegato 8-Risposta Municipio VII

Allegato 9-Domanda di condono

Allegato 10-Elaborato grafico

allegato 11-Atto notorio epoca abuso

Allegato 12-Perizia giurata

Allegato 13-Scheda istruttoria

Allegato 14-Documentazione fotografica

Allegato 15-Idoneità statica

Allegato 16-Copie versamenti

Allegato 17-Planimetria catastale

Allegato 18-Certificato catastale

Allegato 19 -Elaborato fotografico

Allegato 20-Stralcio di progetto approvato

Allegato 21-Atto d'obbligo

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1036/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 444.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Crosia 21, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	215,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si riscontrava il buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un locale commerciale sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia attraverso un cancello carrabile, l'immobile è costituito da un ampio locale commerciale che occupa l'intero piano terra del fabbricato. Il cespote insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. Il locale commerciale presenta un ampio locale con ambienti separati da interpareti in vetro, un servizio igienico separato per uomini e donne con antibagno e piccolo locale server: all'interno è presente una scala che collega il locale cantina sottostante sub 504.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile-in corso di liberazione		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 504, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	30,50 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si riscontrava il buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato. Il cespote insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. La cantina, collegata con il locale commerciale sovrastante attraverso una scala in cemento armato, presenta un vano di distribuzione che conducono a tre ambienti: con cambio di destinazione d'uso non regolare dal punto di vista urbanistico infatti al momento del sopralluogo i locali risultavano destinati a sala riunioni, cucinino e rispostigli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile-in corso di liberazione
------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Crosia 21, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 964, Part. 331, Sub. 505, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	27,25 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti si riscontrava il cattivo stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento, lasciato al grezzo e privo di finiture.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un locale cantina sito in Roma, Via Crosia 21: con accesso da Via Crosia per mezzo di un cancellino pedonale e da Via Appia l'immobile è costituito da un ampio locale articolato. Il cespote insiste in una palazzina prospiciente la Via Appia composta da tre piani fuori terra ed uno interrato: con facciata in cortina presenta balconi con parapetti di protezione in ferro e vetro e copertura a tetto. La cantina, accessibile unicamente da una botola posta nelle corte condominiale presenta un ampio ambiente articolato lasciato al grezzo: con cambio di destinazione d'uso non regolare dal punto di vista urbanistico al momento del sopralluogo risultava collegata con la cantina adiacente sub. 504 per mezzo di una porta chiusa a chiave.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato nella disponibilità della comproprietaria non esecutata.		

