

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	10
Lotto Unico .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	13
Titolarità .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	13
Confini .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	14
Consistenza .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	16
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	25

Parti Comuni .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T	28
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T	28
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T	28
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T	28
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	29
Stato di occupazione.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T	29
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T	29
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T	29
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T	29
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T	30
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T	30
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	30
Normativa urbanistica.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T	31
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T	31
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	31
Regolarità edilizia.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T	34
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T	34
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	34
Vincoli od oneri condominiali .....	42
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, P T	42
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, P T	42
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 .....	42

Stima / Formazione lotti.....	43
Riepilogo bando d'asta .....	47
<b>Lotto Unico</b> .....	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2023 del R.G.E.....	49
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 500.000,00</b> .....	49

## INCARICO

---

All'udienza del 21/07/2023, 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., 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 Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1



*Inquadramento dei beni oggetto di pignoramento*





*Vista dell'accesso su Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A*

I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio IV (ex V), nel quartiere XXII Collatino, più precisamente in Via Edoardo Scarfoglio.

Si trova nell'area est della città. Si presenta di forma pressoché quadrangolare, suddiviso in sei settori dal tratto urbano della A24 e dalla ferrovia Roma-Sulmona-Pescara, che lo attraversano da ovest ad est, e dalle vie della Serenissima e Filippo Fiorentini che lo tagliano centralmente da sud a nord.

Il quartiere confina a nord con il quartiere Q. XXI Pietralata, a est con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo e le zone Z. VII Tor Cervara e Z. VIII Tor Sapienza, a sud con i quartieri Q. XIX Prenestino-Centocelle e Q. VII Prenestino-Labicano e ad ovest con il quartiere Q. VI Tiburtino.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 8 a 9 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con un'alta densità abitativa, avente:

- buon sistema viario compreso lungo la Via Tiburtina, la Circonvallazione Tiburtina e il tratto urbano dell'autostrada A24;
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, con la vicina stazione Tiburtina;
- buoni servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i buoni collegamenti dei mezzi pubblici su ruote oltre alla presenza della vicina stazione Tiburtina, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse.



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano T, int. 1, quartiere XXII Collatino - Municipio IV (ex V), nell'area est della città e all'interno del Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un piccolo fabbricato autonomo cielo terra con copertura piana non praticabile, composto di un solo piano fuori terra e un seminterrato.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10/10/2023 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode, ed eseguiva l'accesso.

Il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un accorpamento delle unità immobiliare adiacenti pignorate, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile presenta un accesso in comune con altre unità immobiliari non pignorate, tramite un cancello che conduce ad un'area antistante l'ingresso, adibita come passaggio comune e parcheggio.

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente composto da ingresso, ufficio, bagno e scale in ferro di collegamento con il magazzino al piano S1 (bene 3).

Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come ufficio.

I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in discrete condizioni mentre i soffitti sono caratterizzati da controsoffitto a quadrotti di colore bianco e velette con faretti incassati. Gli infissi sono in pvc e presentano inferriate in materiale metallico; le porte interne in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split a muro. Si precisa che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.







**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T**

---

L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano T, int. 2, quartiere XXII Collatino - Municipio IV (ex V), nell'area est della città e all'interno del Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un piccolo fabbricato autonomo cielo terra con copertura piana non praticabile, composto di un solo piano fuori terra e un seminterrato.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10/10/2023 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode, ed eseguiva l'accesso.

Il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un accorpamento delle unità immobiliari adiacenti pignorate, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile presenta un accesso in comune con altre unità immobiliari non pignorate, tramite un cancello che conduce ad un'area antistante l'ingresso, adibita come passaggio comune e parcheggio.

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente composto da: due uffici, bagno e angolo cottura.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come ufficio.

I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in discrete condizioni mentre i soffitti sono caratterizzati da controsoffitto a quadrotti di colore bianco e velette con faretti incassati. Gli infissi sono in pvc e presentano inferriate in materiale metallico; le porte interne in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split a muro. Si precisa che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.





### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1**

L'immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1, quartiere XXII Collatino - Municipio IV (ex V), nell'area est della città e all'interno del Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un piccolo fabbricato autonomo cielo terra con copertura piana non praticabile, composto di un solo piano fuori terra e un seminterrato.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10/10/2023 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode, ed eseguiva l'accesso.

Il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un accorpamento delle unità immobiliare adiacenti pignorate, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

L'immobile presenta un accesso in comune con altre unità immobiliari non pignorate, tramite un cancello che conduce ad un'area antistante l'ingresso, adibita come passaggio comune e parcheggio. Inoltre l'accesso è garantito sia internamente dal bene 1 tramite un vano scala in ferro, sia tramite una rampa di proprietà della soc. eseguita per 190/1000 (vedi quesito "titolarità") censita al NCT al foglio 604, part. 844.

Il magazzino oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente composto da: un'ampia area di stoccaggio materiali, antibagno, bagno, locale pompa antincendio e scala di collegamento con il piano sovrastante (bene 1).

Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come magazzino per lo stoccaggio di ricambi per auto.

I pavimenti sono in grés porcellanato nei servizi igienici e pavimentazione industriale nel resto della superficie, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate a grezzo di colore bianco in discrete condizioni mentre i soffitti presentano diverse altezze con max 4,70 al colmo. Gli infissi sono in pvc e presentano inferriate in materiale metallico; le porte interne in pvc.

Si precisa che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.









## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, PT
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, PT
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T

**BENE N° 2** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T

**BENE N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1

---

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

---

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T

**BENE N° 2** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T

**BENE N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che sono **parte della titolarità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anche i diritti pari a 190/1000 sulla rampa di accesso agli immobili pignorati, censita al NCT di Roma al foglio 604, part. 844 (ente urbano)**, come stabilito nell'atto di provenienza in capo alla società esecutata, a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma del 18/11/1998 rep. 34844 racc. 8111, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 30/12/1998 reg. gen. 81169 reg. part. 53189.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile de-quo confina con il locale commerciale int. 2 (bene 2), area esterna part. 940, rampa part. 844, salvo altri e più precisi confini.

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T**

L'immobile de-quo confina con il locale commerciale int. 1 (bene 1), area esterna part. 940, distacco su altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1**

L'immobile de-quo confina con rampa d'accesso part. 844, spazio comune di manovra part. 844, altra proprietà per due lati, salvo altri e più precisi confini

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	27,50 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	40,70 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	277,00 mq	310,00 mq	1	310,00 mq	3,97 m	S1
Totale superficie convenzionale:				310,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				310,00 mq		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1998 al 18/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Piano T
Dal 18/12/1998 al 28/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 2.080,50 Piano T
Dal 28/12/1998 al 08/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 2.080,50 Piano T
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 mq Rendita € 2.080,50 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 501, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 36 Superficie catastale 36 mq Rendita € 2.080,50 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1998 al 18/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 38 mq Rendita € 2.196,08 Piano T
Dal 18/12/1998 al 28/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 38 mq Rendita € 2.196,08 Piano T
Dal 28/12/1998 al 08/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 38 mq Rendita € 2.196,08 Piano T
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 38 mq Rendita € 2.196,08 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/09/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 38 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 2.196,08 Piano T
Dal 13/09/2016 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 38 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 2.196,08 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1998 al 18/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 240 mq Rendita € 780,88 Piano S1
Dal 18/12/1998 al 28/12/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 240 mq Rendita € 780,88 Piano S1
Dal 28/12/1998 al 08/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 240 mq Rendita € 780,88 Piano S1
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 240 mq Rendita € 780,88 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 604, Part. 864, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 240 mq Superficie catastale 287 mq Rendita € 780,88 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	604	864	501	4	C1	8	36	36 mq	2080,5 €	T	

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

1. realizzazione di un vano scala di collegamento con il piano seminterrato (bene 3) con conseguente bucatura del solaio e realizzazione di tramezzi divisorii e un vano porta;
2. demolizione del bagno;
3. realizzazione di un nuovo bagno;
4. demolizione di un tramezzo;
5. realizzazione di un vano porta di collegamento con il locale adiacente (bene 2).

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo "regolarità edilizia".

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

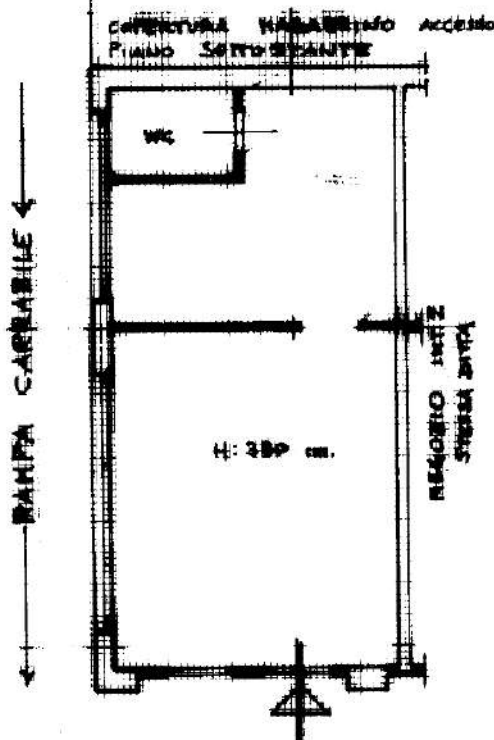
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

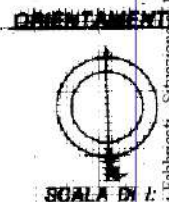
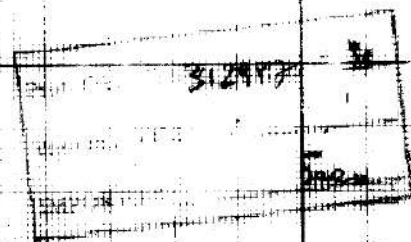
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via EDOARDO SCARFAGLIO civ. 40/A

**NEGOZIO  
PIANO TERRA  
INT. 1**



**SPAZIO APERTO COMUNE  
CON ACCESSO DA VIA SCARFAGLIO 40/A**



Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal ARCH. DE PAOLI  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atto

Data presentazione catastale 14/09/2023  
Totale scade: 14/09/2023  
n. 864 sub. 501

Iscritto all'elenco degli architetti  
della provincia di ROMA  
data 09/06/98 Firma [Signature]

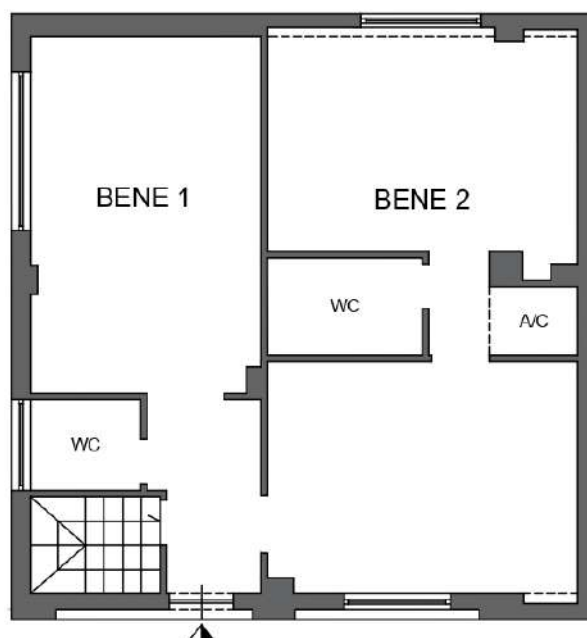


14/09/2023 - Comune di ROMA(HS01) - < Foglio 604 - Particella 864 - Subalterno 501 >  
Catasto Edilizio - Situazione  
VIA EDOARDO SCARFAGLIO n. 40/A Interno 1 Piano T

# PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Edoardo Scarfoglio, 40/A - Piano T  
NEGOZIO

BENE 1 + BENE 2





**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A,  
INTERNO 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	604	864	502	4	C1	8	38 mq	40 mq	2196,08 €	T	

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

1. realizzazione di un bagno;
2. realizzazione di un angolo cottura;
3. demolizione e ricostruzione di tramezzi;
4. demolizione di un bagno e antibagno;
5. apertura di una finestra con conseguente bucatura del muro perimetrale.

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo “regolarità edilizia”.

MODULARIO  
F. r.g. rend. 407



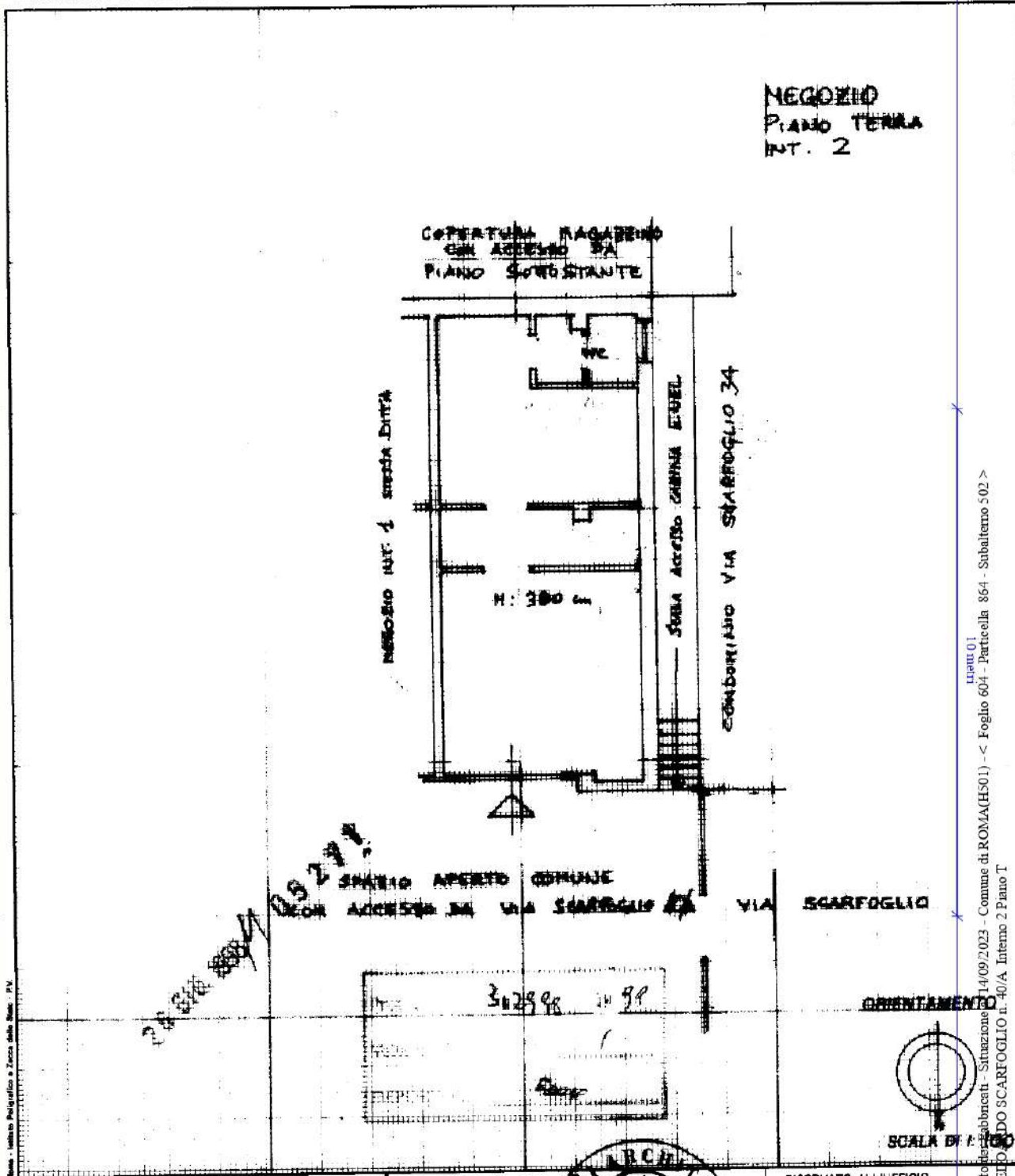
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via EDUARDO SCARFOGLIO civ. 40/A



Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal ARCH. DE PAOLI  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/06/1998 - Data: 14/09/2023 - n. T160518 - Richiedente: NFNPT72C17F839Z  
Totale schede: 864 - Sub: 502

data 09/06/98

Firma

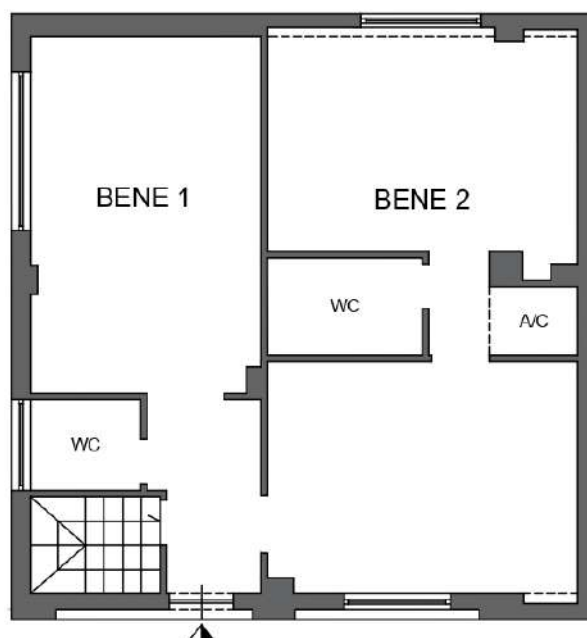
*[Signature]*

14/09/2023 - Comune di ROMA(HS01) - < Foglio 604 - Particella 864 - Subalterno 502 >  
Catasto Edilizio Urbano - Situazione  
VIA EDUARDO SCARFOGLIO n. 40/A Interno 2 Piano T

# PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Edoardo Scarfoglio, 40/A - Piano T  
NEGOZIO

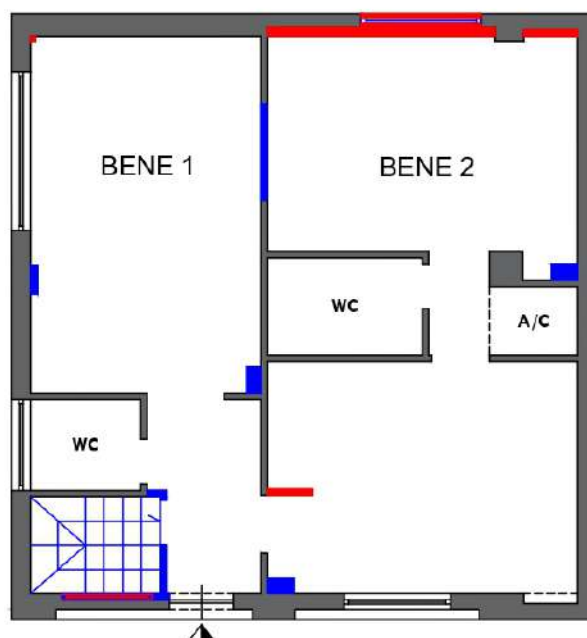
BENE 1 + BENE 2



# PLANIMETRIA - DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

Via Edoardo Scarfoglio, 40/A - Piano T  
NEGOZIO

BENE 1 + BENE 2





**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	604	864	503	4	C2	2	240 mq	287 mq	780,88 €	S1	

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

1. demolizione e ricostruzione di tramezzi nel wc con antibagno per una diversa distribuzione degli stessi;
2. realizzazione di tramezzi a creare un locale pompa antincendio;
3. posa in opera di una scala in ferro con bucatra del solaio a collegare l'immobile con il negozio sovrastante (bene 1);
4. realizzazione di un soppalco calpestabile in ferro posto in opera.

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo "regolarità edilizia".

MOD. AN (CEU)

LIRE  
800

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1898, n. 602)



ACCANTO  
F. 10 1001 000

Planimetria di u.t.u. in Comune di **ROMA** via **EDUARDO SCARFOLIO** n. **401A**

**MAGAZZINO**  
**PIANO SEMINTERRATO**



CONDOMINIO VIA EDUARDO SCARFOLIO 34

M: 300 cm

M: 485 cm

CANTINO ACCESSO CANTINA ENCL.

CANTINA ENCL.

M: 335 cm

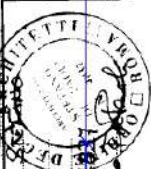
RAMPA CARABILE D'ACCESSO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

RESERVATO ALL'UFFICIO



Compilata da **ARCH. DE PAOLI**

Dichiarazione di N.C.  
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 604 sub 503

data 09/06/18

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2023 - Comune di ROMA (HS01) - < Foglio 604 - Particella 864 - Subalterno 503 >

VIA EDUARDO SCARFOLIO n. 401A piano S1

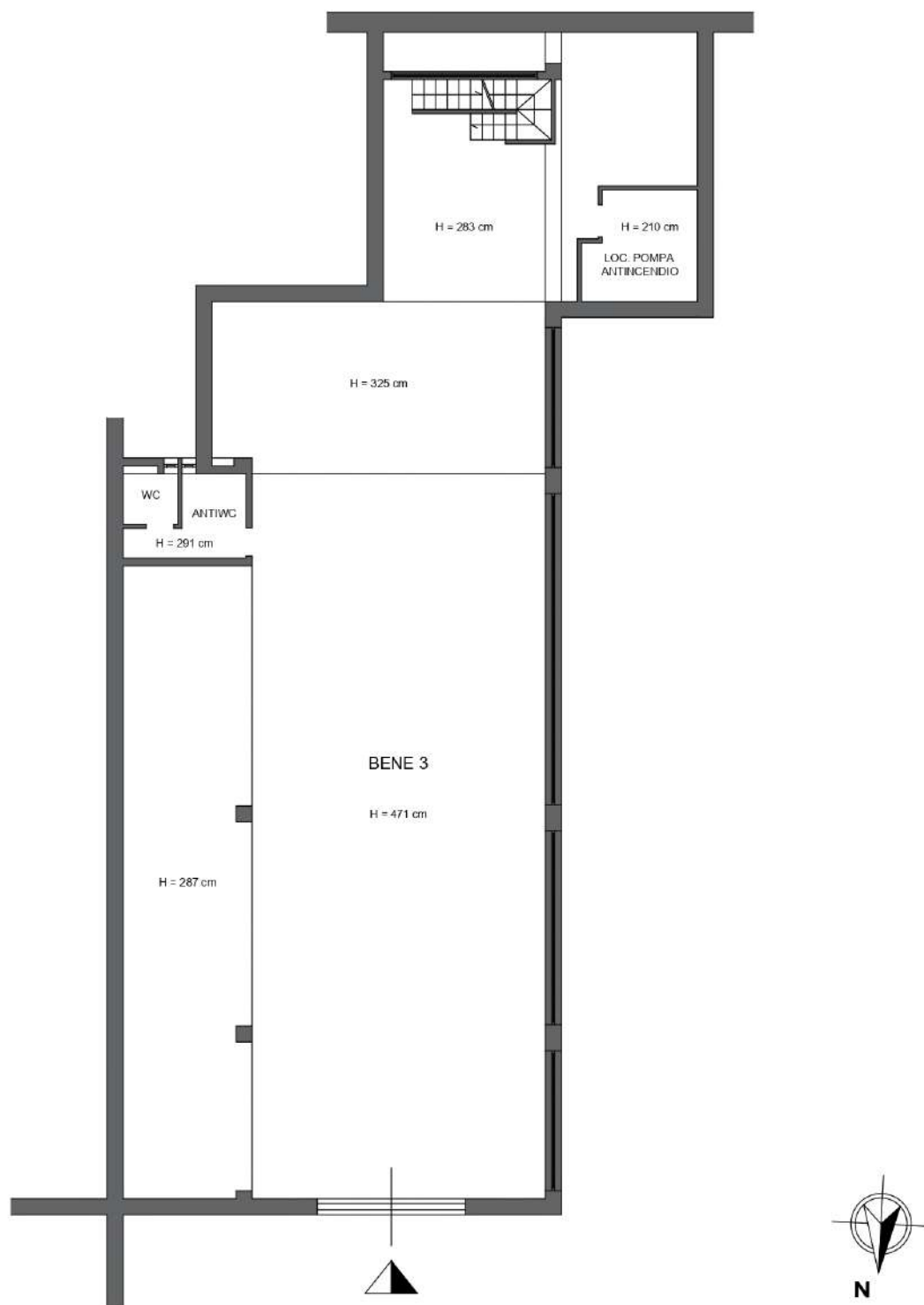
Ultima planimetria in atti

# PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Edoardo Scarfoglio, 40/A - Piano S1

## DEPOSITO

BENE 3



## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1**

---

Il bene oggetto di pignoramento è parte del condominio di Via Edoardo Scarfoglio 40, a seguito di contatti intercorsi con l'amministratore pro tempore, alla data odierna lo stesso non ha ancora inviato al sottoscritto il regolamento di condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T**

---

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 1953, 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 interna utile: H 2,75 mt;  
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.  
Struttura portante: struttura in c.a.  
Solai: laterocementizi semiprefabbricati  
Copertura: piana non praticabile  
Pareti esterne: intonaco tinteggiato  
Pareti interne: intonacate e tinteggiate in buone condizioni  
Pavimentazione interna: grés porcellanato  
Infissi: in pvc con doppio vetro  
Impianto termico: impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T**

---

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 1953, 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 interna utile: H 2,75 mt;  
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.  
Struttura portante: struttura in c.a.  
Solai: laterocementizi semiprefabbricati  
Copertura: piana non praticabile  
Pareti esterne: intonaco tinteggiato  
Pareti interne: intonacate e tinteggiate in buone condizioni  
Pavimentazione interna: grés porcellanato  
Infissi: in pvc con doppio vetro  
Impianto termico: impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1**

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 1953, 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 interna utile: H media 3,97 mt;  
Fondazioni: continue con cordoli in c.a.  
Struttura portante: struttura in c.a.  
Solai: leterocementizi semiprefabbricati  
Copertura: piana non praticabile  
Pareti esterne: intonaco tinteggiato  
Pareti interne: intonacate e tinteggiate in buone condizioni  
Pavimentazione interna: grés porcellanato e industriale  
Infissi: in pvc con doppio vetro  
Impianti: privi di certificazioni.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1**

L'immobile risulta nella disponibilità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come meglio descritto sul verbale di accesso che si allega.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T**

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1998 al 17/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	18/12/1998	34844	8111
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/12/1998	81169	53189



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T

**BENE N° 2** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T

**BENE N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 09/12/2014  
Reg. gen. 130902 - Reg. part. 18371  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Massimo Saraceno  
Data: 04/12/2014  
N° repertorio: 13486  
N° raccolta: 8863
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto dell'Agenzia delle Entrate  
Iscritto a Roma 1 il 21/02/2023  
Reg. gen. 21821 - Reg. part. 2996  
Importo: € 5.988.086,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.994.043,27  
Data: 20/02/2023  
N° repertorio: 20970  
N° raccolta: 9723

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 1 il 17/03/2023  
Reg. gen. 33908 - Reg. part. 23955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T

**BENE N° 2** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T

**BENE N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1

---

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano Particolareggiato Compensorio Tiburtino.**



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

### *Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o

*Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.*

*5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.*

*6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.*

*7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.*

*8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.*

*9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.*

#### **Carta per la Qualità:**

*- Nulla.*



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

***P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:***

***SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:***

*- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*



***P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:***

***BENI PAESAGGISTICI:***

*- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T

**BENE N° 2** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T

**BENE N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1

---

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato edificato in base alla **licenza edilizia n. 2851 del 25/11/1953** (progetto prot. 22995 del 1953) e successiva **licenza in variante n. 1680 del 29/07/1968** (progetto 48615 del 1967) completo del certificato di collaudo delle opere in cemento armato, al seguito del quale è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 1222 del 1961**, che si allega.

Si precisa che relativamente al progetto sopra esposto è stata rinvenuta dal sottoscritto una denuncia di smarrimento del fascicolo progettuale prot. 59274 del 19/09/2001; a tal proposito lo scrivente ha provveduto ad eseguire un'ulteriore ricerca del fascicolo progettuale.

Si precisa che dopo numerosi solleciti al IX Dip. PAU veniva reperito il progetto in data 15/03/2024; il primo appuntamento disponibile per la visione e/o copia era per il 26/03/2024, nonostante l'urgenza richiesta.

Dalla visione del fascicolo, che si allega integralmente, **non risultavano allegati gli elaborati grafici.**

**Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere formale irreperibilità del progetto.**

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistici:

- IX Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, a seguito di formale richiesta di visione del progetto, sopra esposto;

- Ufficio Condonò Edilizio di Roma, risposta negativa;

- Municipio IV (ex V), a seguito di formale istanza di accesso ai documenti amministrativi per la ricerca di eventuali titoli urbanistico-edilizi relativi agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, la Direzione tecnica rispondeva negativamente, ad eccezione di un progetto di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 presentato in data 18/02/1999 prot. 6909 per opere di manutenzione straordinaria.

### ***Difformità Bene n. 1:***

Lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad ampliamenti della superficie utile e cambi d'uso in residenziale (vedi planimetria stato dei luoghi e planimetria difformità urbanistico edilizie) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, più precisamente:

1. realizzazione di un vano scala di collegamento con il piano seminterrato (bene 3) con conseguente bucatina del solaio e realizzazione di tramezzi divisorii e un vano porta;
2. demolizione del bagno;
3. realizzazione di un nuovo bagno;
4. demolizione di un tramezzo;
5. realizzazione di un vano porta di collegamento con il locale adiacente (bene 2).



### ***Difformità Bene n. 2:***

Lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad ampliamenti della superficie utile e cambi d'uso in residenziale (vedi planimetria stato dei luoghi e planimetria difformità urbanistico edilizie) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, più precisamente:

1. realizzazione di un bagno;
2. realizzazione di un angolo cottura;
3. demolizione e ricostruzione di tramezzi;
4. demolizione di un bagno e antibagno;
5. apertura di una finestra con conseguente bucatura del muro perimetrale.

### ***Difformità Bene n. 3:***

Lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad ampliamenti della superficie utile e cambi d'uso in residenziale (vedi planimetria stato dei luoghi e planimetria difformità urbanistico edilizie) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, più precisamente:

1. demolizione e ricostruzione di tramezzi nel wc con antibagno per una diversa distribuzione degli stessi;
2. realizzazione di tramezzi a creare un locale pompa antincendio;
3. posa in opera di una scala in ferro con bucatura del solaio a collegare l'immobile con il negozio sovrastante (bene 1).
4. realizzazione di un soppalco calpestabile in ferro posto in opera.

Considerate le numerose difformità rilevate, reperiva diversa documentazione urbanistica:

A seguito dell'accesso agli atti al Municipio di appartenenza, relativamente agli immobili pignorati risulta unicamente un progetto ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 presentato in data 18/02/1999 prot. 6909 per opere di manutenzione straordinaria, che non risultano conformi con lo stato attuale dell'immobile, in quanto venivano modificate internamente le tramezzature relative al bene 1 e bene 2.

Alla luce di quanto detto, le lavorazioni sopra descritte, risultano presentate senza regolari titoli urbanistico-edilizi, comprensivi della bucatura del solaio e della posa in opera della scala in ferro di collegamento tra il bene 1 al piano terra e il bene 3 al piano seminterrato.

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A in sanatoria per ripristino dello stato quo ante, demolizione della scala e ricostruzione del solaio**, utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

Successivamente al ripristino, dovrà presentare una **nuova pratica edilizia al Genio Civile** per opere in cemento armato/ferro e una **SCIA in alternativa al permesso a costruire** per la bucatura del solaio e la realizzazione di una nuova scala in ferro.

Gli oneri di ripristino, i costi per le pratiche urbanistiche, compresa la parcella di un professionista abilitato saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

Infine, 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.

Considerato che non è stato reperito l'elaborato grafico del progetto in quanto irreperibile nel fascicolo visionato, si rappresenta che la **possibilità di utilizzare le risultanze catastali per legittimare lo stato di conformità** di un immobile è stata di recente sancita dal nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis del Testo Unico, introdotto dal D.L. 16 luglio 2020 n. 76 convertito con L. 11 settembre 2020 n. 120, che non ha fatto altro che consolidare la prassi già in vigore, ovvero quella di usare le risultanze tecniche (non necessariamente catastali) come dimostrazione di legittimità solo in due specifici contesti ben circostanziati dalla norma i quali sono:

1. immobile edificato in un periodo in cui non vi era obbligo di dotarsi di licenza;
2. **immobile edificato in forza di un titolo di cui esistono i riferimenti documentali, ma del quale non è più reperibile una copia (nella fattispecie l'elaborato grafico del progetto).**

Dunque ormai è sancito anche nella legge **che le risultanze catastali hanno valore probante solo in determinati, specifici contesti** e, soprattutto, è chiarito che tale evenienza non può in nessun caso sostituire, in termini di validità, un titolo edilizio esistente e reperibile, che fornisce indicazioni per la legittimità edilizia.

Pertanto ai fini della verifica della preesistenza lo scrivente terrà conto anche della planimetria catastale d'impianto che è uno dei documenti ufficiali a cui è possibile fare riferimento. A tal fine sono state reperite tutte le planimetrie catastali da cui risulta quanto segue:

- nella **planimetria d'impianto** del 1998 (data di presentazione 26/06/1998) la sagoma dell'immobile corrisponde all'attualità nonché agli estremi dell'atto di compravendita del 18/12/1998 rep. 34844 notaio Luigi La Gioia, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 30/12/1998 nn. 81169/53189. Le uniche differenze riguardano la diversa distribuzione interna. Si precisa che le planimetrie catastali, di impianto o meno, non assumono valore sostitutivo di autorizzazione o titolo edilizio abilitativo; la loro presenza serve piuttosto a **dimostrare la legittimazione urbanistica dell'immobile (o Stato Legittimo)** alla data del loro deposito al Catasto, con funzione complementare ai titoli edilizi mancanti (perchè esonerati dall'obbligo di titolo oppure insussistenti qualora smarriti);

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

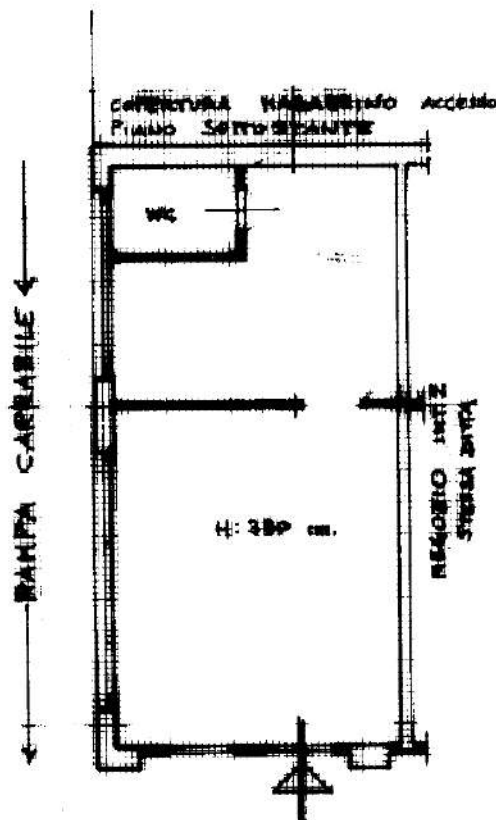
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
200

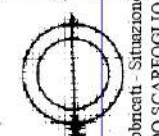
Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROMA** via **EDUARDO SCARFAGLIO** civ. **40/A**

**NEGOZIO  
PIANO TERRA  
INT. 1**



**SPAZIO APERTO COMUNE  
CON ACCESSO DA VIA SCARFAGLIO 40/A**

**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1:100**

Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal **ARCH. DE PAOLI**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione catastale: 14/09/2023  
Totale schede: 864 sub. 501  
Data di stampa: 09/06/98  
Firma: [Signature]



Catasto Edilizio Urbano - Situazione: 14/09/2023 - Comune di ROMA (HS01) - < Foglio 604 - Particella 864 - Subalterno 501 >  
VIA EDUARDO SCARFAGLIO n. 40/A Interno 1 Piano T

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



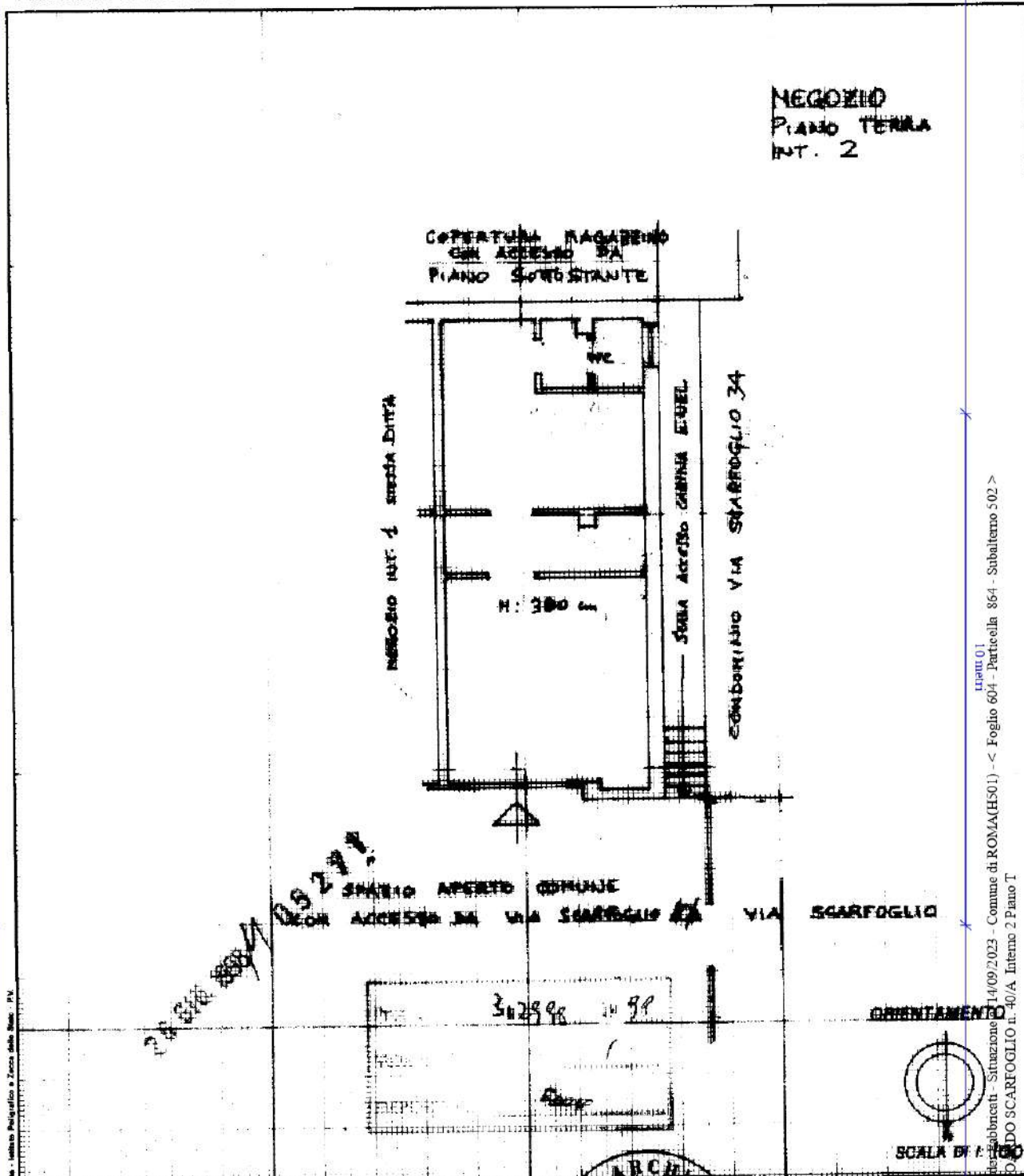
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via EDUARDO SCARFOGLIO civ. 40/A



Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Compilata da ARCH. DE PAOLI  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

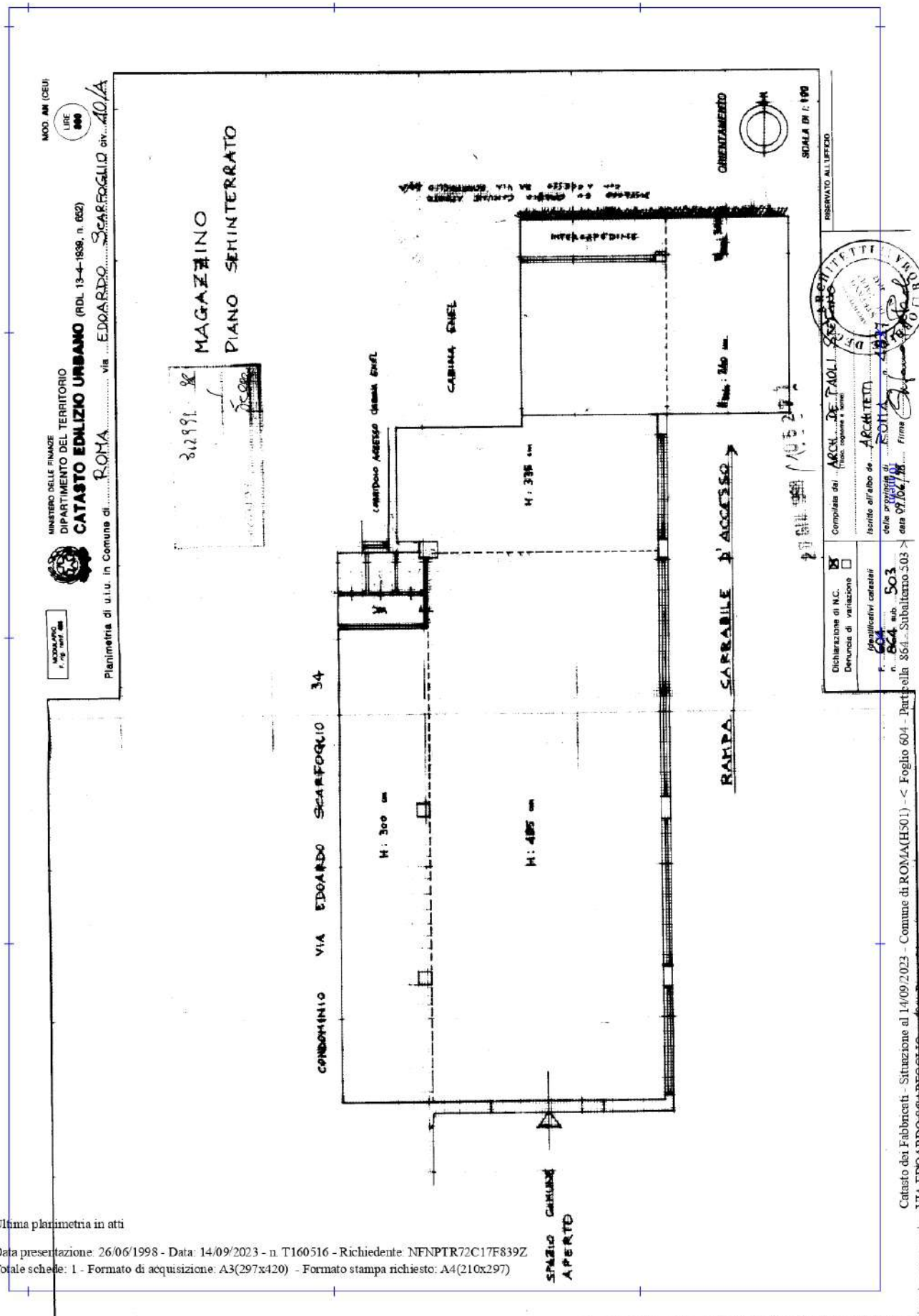
Data presentazione 14/09/2023  
Totale schede 804 n. 804 sub. 502

iscritto all'albo de ARCHITETTI  
ROMA  
data 09/06/98 Firma [Signature]

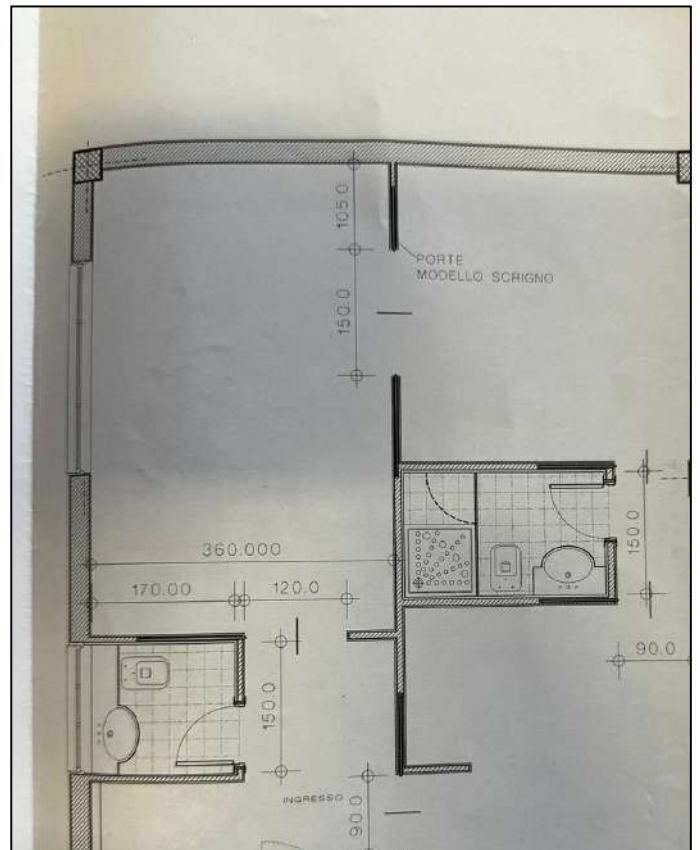
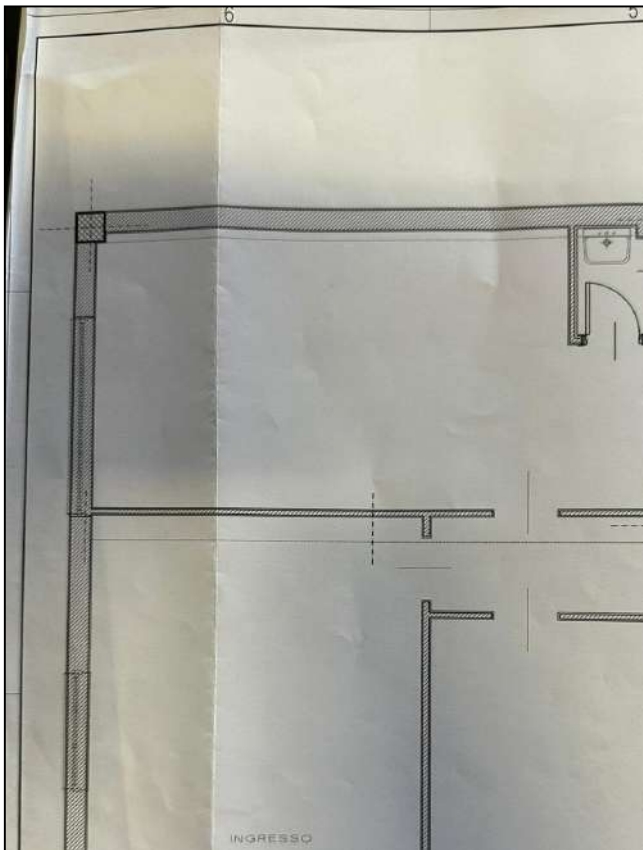


14/09/2023 - Comune di ROMA(HS01) - < Foglio 604 - Particella 864 - Subalterno 502 >  
Catasto Edilizio URBANO - Situazione 14/09/2023 - Comune di ROMA(HS01) - < Foglio 604 - Particella 864 - Subalterno 502 >  
VIA EDUARDO SCARFOGLIO n. 40/A Interno 2 Piano T





*Elaborati grafici allegati al progetto di manutenzione straordinaria prot. 6909 del 18/02/1999:*





N. 1222

Il Commissario Straordinario  
**IL SINDACO DI ROMA**

Rip. XV - Mod. 11

Vista la domanda N. 36960/61 protocollo XV Ripartizione presentata da

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 edificio interrivo F autorizzato con progetto N. 22995/53 52213/53 di tipo popolare della superficie Mq. 336 M<sup>3</sup> 10080 sita in Via:

Edoardo Scarfoglio

Versato in c/c 1/26965 L. 149000 per Conc. Gov. bolletta N. 073 Uff. Post. zur - 3 - Xr 61

**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
Piano Sottinteso	MAGAZZINO																1
	CANTINE																24
» seminterrato	MESORI	su Via E. Scarfoglio senza n. c.															2
» terra	ABITAZ.		1	2											3	5	6
» terra R.	//														//	//	//
» I	ABITAZ.			1	2	1									4	12	8
» II	»			1	2	1									4	12	8
» III	»			1	2	1									4	12	8
» IV	»			1	2	1									4	12	8
» V	»			1	2	1									4	12	8
» VI	»			1	2	1									4	12	8
» VII	»			3											3	9	6
» COPERTURA	RIPOSTI																6

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 contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

**OSSERVAZIONI**

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita



TASSA L.  
 BOLLETTA

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio  
 Dott. Arch. Scipione Cosia

ATEL - ROMA

Roma,

26 OTT. 1961

Il Commissario Straordinario  
 Dott. Ing. Arturo Bianchi

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 1, PIANO T

**BENE N° 2** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, INTERNO 2, PIANO T

**BENE N° 3** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA EDOARDO SCARFOGLIO N. 40/A, PIANO S1

---

A seguito di contatti telefonici intercorsi con l'amministratore pro tempore, si precisa che sono presenti oneri condominiali che lo stesso si riserva di inviare al sottoscritto.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, piano T, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 864, Sub. 501, 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) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 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 commerciale 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, Q22 Collatino (Municipi IV / V - ex Municipi V / VI / VII):

Locali comm.li - I Fascia: **2.100,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2021 - Q22 Collatino).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE):

Negozi: **2.100,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- **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:

- *Negozi paragonabile n. 1:* € 135.000,00 / 57,00 mq = 2.368,42 €/mq;

- *Negozi paragonabile n. 2:* € 270.000,00 / 130,00 mq = 2.076,92 €/mq;

- *Negozi paragonabile n. 3:* € 137.000,00 / 60,00 mq = 2.283,33 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.368,42 €/mq + 2.076,92 €/mq + 2.283,33 €/mq) / 3 = 6.728,67 €/mq / 3 = 2.242,89 €/mq arrotondato a **2.200,00 €/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

2.100,00 €/mq + 2.100,00 €/mq + 2.200,00 €/mq = 6.400,00 €/mq / 3 = 2.133,33 €/mq arrotondato a **2.500,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

37,00 mq x 2.500,00 €/mq = € 92.500,00

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, piano T, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 864, Sub. 502, 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) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 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 commerciale 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, Q22 Collatino (Municipi IV / V - ex Municipi V / VI / VII):

Locali comm.li - I Fascia: **2.100,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Il numero 2021 - Q22 Collatino).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE):

Negozi: **2.100,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- **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:

- *Negozi paragonabile n. 1:* € 135.000,00 / 57,00 mq = 2.368,42 €/mq;

- *Negozi paragonabile n. 2:* € 270.000,00 / 130,00 mq = 2.076,92 €/mq;

- *Negozi paragonabile n. 3:* € 137.000,00 / 60,00 mq = 2.283,33 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.368,42 €/mq + 2.076,92 €/mq + 2.283,33 €/mq) / 3 = 6.728,67 €/mq / 3 = 2.242,89 €/mq arrotondato a **2.200,00 €/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

2.100,00 €/mq + 2.100,00 €/mq + 2.200,00 €/mq = 6.400,00 €/mq / 3 = 2.133,33 €/mq arrotondato a **2.500,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

49,00 mq x 2.500,00 €/mq = € 122.500,00

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 864, Sub. 503, 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) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 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 magazzino 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, zona Tiburtino - Casal Bertone - Portonaccio (Via di Casal Bertone):

Magazzini: **859,00 €/mq** (Quotazioni immobiliari di Roma - anno 2024 - Tiburtino).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE):

Laboratori: 1.250,00 €/mq (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- **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:

- Magazzino paragonabile n. 1: € 202.000,00 / 214,00 mq = 943,92 €/mq;

- Magazzino paragonabile n. 2: € 179.000,00 / 213,00 mq = 840,37 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2

(943,92 €/mq + 840,37 €/mq) / 2 = 1.784,29 €/mq / 3 = 892,14 €/mq arrotondato a **900,00 €/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

859,00 €/mq + 1.250,00 €/mq + 900,00 €/mq = 3.009,00 €/mq / 3 = 1.003,00 €/mq arrotondato a **1.100,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

310,00 mq x 1.100,00 €/mq = € 341.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, piano T	37,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 92.500,00	100,00%	€ 92.500,00
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, piano T	49,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 122.500,00	100,00%	€ 122.500,00
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1	310,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 341.000,00	100,00%	€ 341.000,00
				Valore di stima:	€ 556.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti	10,00	%

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%.

€ 556.000,00 - 10% = € 500.400,00 arrotondato a € 500.000,00

**Valore finale di stima: € 500.000,00**

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 26/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano T, int. 1, quartiere XXII Collatino - Municipio IV (ex V), nell'area est della città e all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un piccolo fabbricato autonomo cielo terra con copertura piana non praticabile, composto di un solo piano fuori terra e un seminterrato. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10/10/2023 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode, ed eseguiva l'accesso. Il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un accorpamento delle unità immobiliare adiacenti pignorate, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". L'immobile presenta un accesso in comune con altre unità immobiliari non pignorate, tramite un cancello che conduce ad un'area antistante l'ingresso, adibita come passaggio comune e parcheggio. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente composto da ingresso, ufficio, bagno e scale in ferro di collegamento con il magazzino al piano S1 (bene 3). Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come ufficio. I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in discrete condizioni mentre i soffitti sono caratterizzati da controsoffitto a quadrotti di colore bianco e vellee con faretti incassati. Gli infissi sono in pvc e presentano inferriate in materiale metallico; le porte interne in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split a muro. Si precisa che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 864, Sub. 501, 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 della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano Particolareggiato Comprensorio Tiburtino.

- **Bene N° 2** - L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano T, int. 2, quartiere XXII Collatino - Municipio IV (ex V), nell'area est della città e all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un piccolo fabbricato autonomo cielo terra con copertura piana non praticabile, composto di un solo piano fuori terra e un seminterrato. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10/10/2023 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode, ed eseguiva l'accesso. Il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un accorpamento delle unità immobiliare adiacenti pignorate, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". L'immobile presenta un accesso in comune con altre unità immobiliari non pignorate, tramite un cancello che conduce ad un'area antistante l'ingresso, adibita come passaggio comune e parcheggio. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente composto da: due uffici, bagno e angolo cottura. Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso,



attualmente utilizzato come ufficio. I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in discrete condizioni mentre i soffitti sono caratterizzati da controsoffitto a quadrotti di colore bianco e velette con faretti incassati. Gli infissi sono in pvc e presentano inferriate in materiale metallico; le porte interne in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split a muro. Si precisa che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 864, Sub. 502, 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 della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano Particolareggiato Comprensorio Tiburtino.

- **Bene N° 3** - L'immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, in Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1 quartiere XXII Collatino - Municipio IV (ex V), nell'area est della città e all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un piccolo fabbricato autonomo cielo terra con copertura piana non praticabile, composto di un solo piano fuori terra e un seminterrato. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10/10/2023 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode, ed eseguiva l'accesso. Il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un accorpamento delle unità immobiliari adiacenti pignorate, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". L'immobile presenta un accesso in comune con altre unità immobiliari non pignorate, tramite un cancello che conduce ad un'area antistante l'ingresso, adibita come passaggio comune e parcheggio. Inoltre l'accesso è garantito sia internamente dal bene 1 tramite un vano scala in ferro, sia tramite una rampa di proprietà della soc. eseguita per 190/1000 (vedi quesito "titolarità") censita al NCT al foglio 604, part. 844. Il magazzino oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente composto da: un'ampia area di stoccaggio materiali, antibagno, bagno, locale pompa antincendio e scala di collegamento con il piano sovrastante (bene 1). Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come magazzino per lo stoccaggio di ricambi per auto. I pavimenti sono in grés porcellanato nei servizi igienici e pavimentazione industriale nel resto della superficie, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate a grezzo di colore bianco in discrete condizioni mentre i soffitti presentano diverse altezze con max 4,70 al colmo. Gli infissi sono in pvc e presentano inferriate in materiale metallico; le porte interne in pvc. Si precisa che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 864, Sub. 503, 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 della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Piano Particolareggiato Comprensorio Tiburtino.

**Prezzo base d'asta: € 500.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 500.000,00**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 864, Sub. 501, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	37,00 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale di proprietà **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano T, int. 1, quartiere XXII Collatino - Municipio IV (ex V), nell'area est della città e all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un piccolo fabbricato autonomo cielo terra con copertura piana non praticabile, composto di un solo piano fuori terra e un seminterrato. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10/10/2023 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode, ed eseguiva l'accesso. Il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un accorpamento delle unità immobiliare adiacenti pignorate, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". L'immobile presenta un accesso in comune con altre unità immobiliari non pignorate, tramite un cancello che conduce ad un'area antistante l'ingresso, adibita come passaggio comune e parcheggio. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente composto da ingresso, ufficio, bagno e scale in ferro di collegamento con il magazzino al piano S1 (bene 3). Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come ufficio. I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in discrete condizioni mentre i soffitti sono caratterizzati da controsoffitto a quadrati di colore bianco e velette con faretti incassati. Gli infissi sono in pvc e presentano inferriate in materiale metallico; le porte interne in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split a muro. Si precisa che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.</p>		

Bene N° 2 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 864, Sub. 502, Zc. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	49,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale di proprietà **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano T, int. 2, quartiere XXII Collatino - Municipio IV (ex V), nell'area est della città e all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un piccolo fabbricato autonomo cielo terra con copertura piana non praticabile, composto di un solo piano fuori terra e un seminterrato. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10/10/2023 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode, ed eseguiva l'accesso. Il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un accorpamento delle unità immobiliare adiacenti pignorate, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". L'immobile presenta un accesso in comune con altre unità immobiliari non pignorate, tramite un cancello che conduce ad un'area antistante l'ingresso, adibita come passaggio comune e parcheggio. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente composto da: due uffici, bagno e angolo cottura. Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come ufficio. I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in discrete condizioni mentre i soffitti sono caratterizzati da controsoffitto a quadrotti di colore bianco e vele con faretti incassati. Gli infissi sono in pvc e presentano inferriate in materiale metallico; le porte interne in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split a muro. Si precisa che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.</p>		

Bene N° 3 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 604, Part. 864, Sub. 503, Zc. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	310,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Edoardo Scarfoglio n. 40/A, piano S1, quartiere XXII Collatino - Municipio IV (ex V), nell'area est della città e all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un piccolo fabbricato autonomo cielo terra con copertura piana non praticabile, composto di un solo piano fuori terra e un seminterrato. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10/10/2023 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode, ed eseguiva l'accesso. Il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un accorpamento delle unità immobiliare adiacenti pignorate, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". L'immobile presenta un accesso in comune con altre unità immobiliari non pignorate, tramite un cancello che conduce ad un'area antistante l'ingresso, adibita come passaggio comune e parcheggio. Inoltre l'accesso è garantito sia internamente dal bene 1 tramite un vano scala in ferro, sia tramite una rampa di proprietà della soc. eseguita per 190/1000 (vedi quesito "titolarità") censita al NCT al foglio 604, part. 844. Il magazzino oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente composto da: un'ampia area di stoccaggio materiali, antibagno, bagno, locale pompa antincendio e scala di collegamento con il piano sovrastante (bene 1). Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come magazzino per lo stoccaggio di ricambi per auto. I pavimenti sono in grés porcellanato nei servizi igienici e pavimentazione industriale nel resto della superficie, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate a grezzo di colore bianco in discrete condizioni mentre i soffitti presentano diverse altezze con max 4,70 al colmo. Gli infissi sono in pvc e presentano inferriate in materiale metallico; le porte interne in pvc. Si precisa che non sono state esibite al sottoscritto le certificazioni degli impianti.</p>		