

# Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Giuseppe LAUROPOLI

**PROC. 1023/2023**

## Promossa da:

**Banca Nazionale del Lavoro Spa**

*Codice fiscale: 09339391006*

*Rappresentata e difesa dall'Avv. Federica Oronzo e dall'Avv. Alberto Oronzo*

## Contro:

*Codice fiscale: R*

**Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti**

**Custode: Dott. Gabriele Felici**

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 1023/2023 del R.G.E.



Municipio VI



Via del Pettirosso n.10 – Locale negozio con annesso magazzino/deposito



## INCARICO

All'udienza del 10/07/2014, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), email [cristipacchiarotti@gmail.com](mailto:cristipacchiarotti@gmail.com), PEC [c.pacchiarotti@pec.archrm.it](mailto:c.pacchiarotti@pec.archrm.it), Tel. \_\_\_\_\_ veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11.07.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito dell' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 10.09.2024, ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio del Condo Edilizio, espone il risultato del lavoro svolto.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio con annesso sottostante magazzino/deposito, ubicato a Roma (RM) - Via del Pettirosso, n.10, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41,86787° N, 12,59375°)



Stralcio stimatrix

## DESCRIZIONE

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:** Il bene oggetto di pignoramento è un locale ad uso negozio con due vetrine, composto da un ambiente antistante con ripostiglio, bagno e antibagno ed una scala a "chiocciola" che conduce al piano S1 (deposito). E' situato nel Municipio VI, in prossimità della Via Casilina. Si trova nell'area est del comune, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, fra la via Casilina a nord e la via Tuscolana a sud. La zona



confina: a nord con la zona Torre Angela, a est con la zona Torre Gaia, a sud con la zona Casal Morena a ovest con la zona Torre Maura. Il quartiere è raggiungibile dalla stazione Giardinetti e Torrenova. Sono raggiungibili a piedi servizi pubblici e privati posti in prossimità del bene in esame.



Foto del quartiere

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- 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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Locale negozio con annesso sottostante magazzino/deposito, ubicato a Roma (RM) - Via del Pettiroso, n.10, piano T – S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In seguito alle verifiche effettuate del fascicolo agli atti, la documentazione risulta completa.

Si precisa che l'atto di pignoramento riporta la seguente descrizione dei beni oggetto di pignoramento: "porzioni immobiliari site nel Comune di Roma, con accesso da Via del Pettiroso n. 10 precisamente: - **Locale ad uso commerciale** della superficie commerciale di circa metri quadrati 52, confinante con Via del Pettiroso, distacco per più lati, salvo altri; - **Locale ad uso cantina** sita al piano terra, della superficie di metri quadrati 43 con annessa porzione di area adibita a corte, confinante con via del Pettiroso, distacco per più lati, salvo se altri; Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 1019 come segue: particella 1034, sub 1 Via del Pettiroso n. 10 piano T, z.c. 6 cat. C/1, classe 5, mq 52, r.c. Euro 794,93 (locale ad uso commerciale); Particella 150 sub 12 e particella 1034 sub 5, graffate tra loro, Via del Pettiroso n. 10, piano T-S1, z.c.6, cat. C/2, classe 7, mq 43 r.c. Euro 126,58 (locale ad uso cantina). Attualmente censite al catasto del comune di Roma al Foglio 1019, particella 150 e 1034 graffate tra loro, sub 502 e 503 (precedente sub 1 e 12) Cl 8, mq 103 rc 1.401,88".

Si precisa che, come anche evidenziato nella Relazione notarile, il bene in esame risulta essere il seguente: "Negozio in VIA DEL PETTIROSSO n. 10 riportato nel C.F. di ROMA al Fl.1019 p.lla 150 sub. 502 graffato al Fl. 1019 p.lla 1034 sub. 503, ctg. C/1, classe 8, piano S01-TE, metri quadri 58, r.c. Euro 1.401,87 derivante dagli immobili Fl.1019 p.lla 150 sub. 12 graffato al Fl.1019 p.lla 1034 sub. 5 (a sua volta derivante dall'immobile Fl. 1019 p.lla 1034 sub. 5) e Fl. 1019 p.lla 1034 sub. 1 giusta FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/06/2019 in atti dal 24/06/2019 Pratica n. RM0306536."

Pertanto attualmente il bene oggetto di pignoramento è individuato al foglio 1019 part. 150 sub 502, graffato con part. 1034 sub 503, composto da un locale commerciale al piano terra e da una cantina/magazzino posto al piano S1, collegati tra di loro da una scala interna. E' possibile accedere al piano S1 anche indipendentemente da una scala esterna. La corte esclusiva posta al piano terra, risulta indicata nell'elenco dei subalterni assegnati, e risulta rappresentata graficamente nella planimetria catastale come scala esterna.

**Si precisa inoltre che come indicato nell'atto di divisione del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo Rep.96081 del 10.10.2008, annesso al locale ad uso commerciale vi è la proprietà dell'area antistante il negozio in "ragione del 50% indiviso con il Sig. ( e )". Tale area risulta individuata al Foglio 1019, part.150 sub 10 – Area urbana, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ROMA		1019	150		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DEL PETTIROSSO	10	T			SOPPRESSO
2	VIA DEL PETTIROSSO	10	T		1	ABITAZIONE
3	VIA DEL PETTIROSSO	10	T		2	ABITAZIONE
4	VIA DEL PETTIROSSO	10	T		3	ABITAZIONE
5	VIA DEL PETTIROSSO	10	1		4	ABITAZIONE
6	VIA DEL PETTIROSSO	10	S1			CANTINA
7	VIA DEL PETTIROSSO	10	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB.4,5,14 E 15 (VANO SCALA)
8	VIA DEL PETTIROSSO	10	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB.2 E 3 (INGRESSO COMUNE)
9	VIA DEL PETTIROSSO	10	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB.2 E 3 (CORTE)
10	VIA DEL PETTIROSSO	10	T			AREA URBANA DI MQ.45
11	VIA DEL PETTIROSSO	10	T			AREA URBANA DI MQ.166
12	VIA DEL PETTIROSSO	10	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB.5 DELLA PARTICELLA 1034
13	VIA DEL PETTIROSSO	10	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB.6
14	VIA DEL PETTIROSSO	10	1			LASTRICO SOLARE DI MQ.49
15	VIA DEL PETTIROSSO	10	2			LASTRICO SOLARE DI MQ.107



Data: 24/09/2024 - n. T35147 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma</b>	
Compilato da: Aliberti Valerio		Protocollo n. RM0095347 del 08/02/2005	
Iscritto all'albo: Geometri		Tipo Mappale n. 805332 del 04/11/2004	
Prov. Roma N. 4547			
Comune di Roma		Sezione: Foglio: 1019 Particella: 150	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

Proprietà

Negozio in esame

Particella n.1034

Via del Pettiroso

Area urbana NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Piano Terra

Piano Primo

Piano Secondo

Piano S1

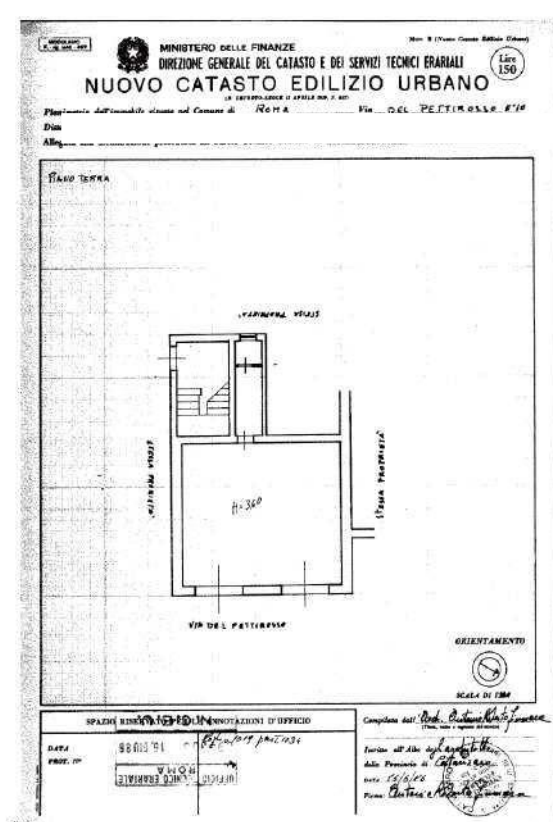
Orientamento

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1019 Particella 150 >

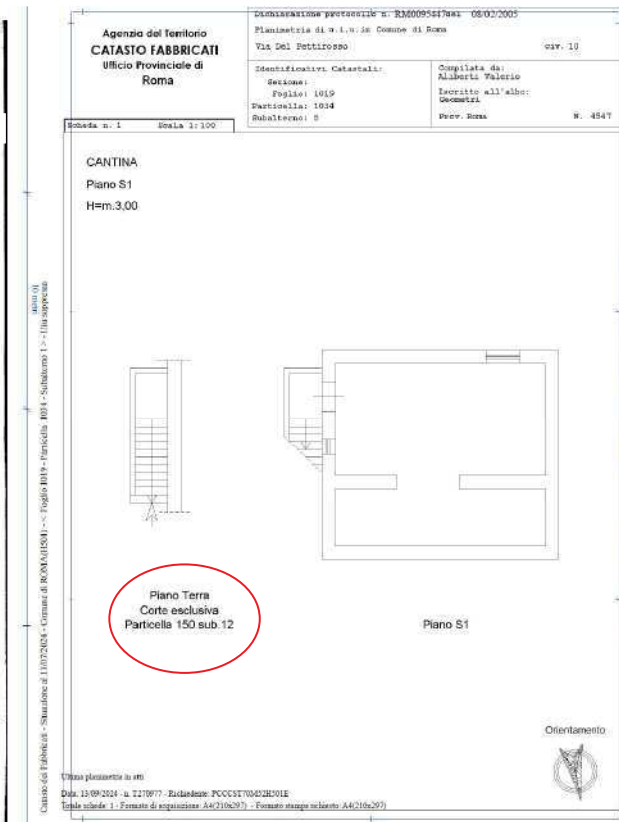
Planimetria non attuale

Data: 24/09/2024 - n. T35147 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Planimetria del negozio del 1986



Planimetria della cantina del 2005

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:



Il bene in esame è pervenuto al debitore esecutato, in seguito alla successione apertasi a causa del decesso del Sig. (padre del debitore esecutato) con atto di divisione del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo Rep.96081 del 10.10.2008. Nell'atto di divisione il debitore esecutato dichiarava di essere legalmente separato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

## CONFINI

Come si evince dall'atto di divisione del Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo Rep.96081 del 10.10.2008, il bene oggetto di pignoramento presenta le seguenti caratteristiche e i relativi confini: *"locale ad uso commerciale, della superficie di circa mq 52 (cinquantadue), confinante con Via del Pettiroso, distacchi, salvo altri. Al locale in oggetto è annessa la proprietà dell'area antistante il medesimo in ragione del 50% (cinquanta per cento) indiviso con (...) - locale ad uso cantina posto al piano scantinato, della superficie di mq 43 (quarantatrè) circa catastali confinante con Via del Pettiroso, vano scala, terrapieno per più lati, salvo altri (...)"*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	52,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	3,00 m	PT
Magazzino/deposito	20,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento è composto da un locale ad uso negozio e da un magazzino che inizialmente presentavano identificativi catastali indipendenti e precisamente:

1-locale ad uso negozio (C/1) Foglio 1019 part.1034 sub 1

2-locale uso magazzino/deposito (C/2) Foglio 1019 part.150 sub 12 (corte) graffato con part.1034 sub 5 (cantina)

Come si evince dalla visura storica catastale con Variazione in soppressione del 20/06/2019, pratica n. RM0306536, in atti dal 24/06/2019 - VARIAZIONE - FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI(n.105349.1/2019) sono stati costituiti i seguenti immobili: Foglio 1019 Particella 1034 Subalterno 503 - Foglio 1019 Particella 150 Subalterno 502 e soppresso i seguenti immobili: Foglio 1019 Particella 150 Subalterno 12- Foglio 1019 Particella 1034 Subalterno 5, Foglio 1019 Particella 1034 Subalterno 1

**Attualmente il bene in esame composto da un locale ad uso negozio e da una cantina/ magazzino, individuato catastalmente Foglio 1019 Particella 1034 Subalterno 503- Foglio 1019 Particella 150 Subalterno 502, graffati tra di loro.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1999 al 20/06/2019	(CF ) nata a (CF nato a	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1019, Part. 1034, Sub. 5, Zc. 6 Categoria C/2 Cl.7, Cons. 43 mq





	il	Graffato part. 150 sub 12
Dal 14/01/1999 al 20/06/2019	(CF ) nata a (CF ) nato a	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1019, Part. 1034, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C/1 Cl.5, Cons. 52 Rendita € 794,93
Dal 20/06/2019 al 24/07/2024	CF nato a dal 20/06/2019 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1019, Part. 150, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C/1 Cl.8, Cons. 58 mq Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.401,00 Piano T-S1 Graffato part.1034 sub 503

Si precisa che il bene oggetto di stima è un locale negozio con sottostante deposito riportato nel Catasto Fabbricati di ROMA al Fl.1019 p.lla 150 sub. 502 graffato al Fl.1019 p.lla 1034 sub. 503, ctg. C/1, classe 8, piano S01-TE, metri quadri 58, r.c. Euro 1.401,87 derivante dagli immobili Fl.1019 p.lla 150 sub. 12 graffato al Fl.1019 p.lla 1034 sub. 5 (a sua volta derivante dall’immobile Fl.1019 p.lla 1034 sub. 5) e Fl.1019 p.lla 1034 sub. 1 giusta FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/06/2019 in atti dal 24/06/2019 Pratica n. RM0306536.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1019	150	502	6	C/1	8	58 mq	81 mq	1041,87 €	T-S1	part.1034 sub 503

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode nominato, si è trovata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria depositata in catasto, salvo le indicazioni delle altezze indicate sulla planimetria. Infatti si precisa che il locale negozio presenta diversi controsoffitti posti a quote differenti, il piano S1, adibito a deposito, presenta un'altezza pari a 2,40 mt. Il locale S1, non viene utilizzato a deposito ma accoglie un'attività commerciale, evidenziando quindi che vi è un uso improprio dello spazio. Per sanare le difformità rilevate si rimanda al paragrafo “Regolarità edilizia”.



Data: 11/07/2024 - n. T348764 - Richiedente: PCCST70M52H501E

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0306536 del 24/06/2019 Comune di Roma Via Del Pettiroso civ. 10	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1019 Particella: 1034 Subalterno: 503		Compilata da: Tiralongo Daniela Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 16859	

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:100

**LOCALE COMMERCIALE**  
**ALTEZZA h=360 CM**

**PIANO TERRA**

Bagno

Anti bagno

Disimp.

Ripost.

+12 cm

**NEGOZIO**  
h=360 cm

ALTRA U.I.U.

ALTRA U.I.U.

**VIA DEL PETTIROSSO**

**PIANO SEMINTERRATO**  
h=300 cm

**Deposito**

N

Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2024 - n. T348764 - Richiedente: PCCCST70M52H501E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

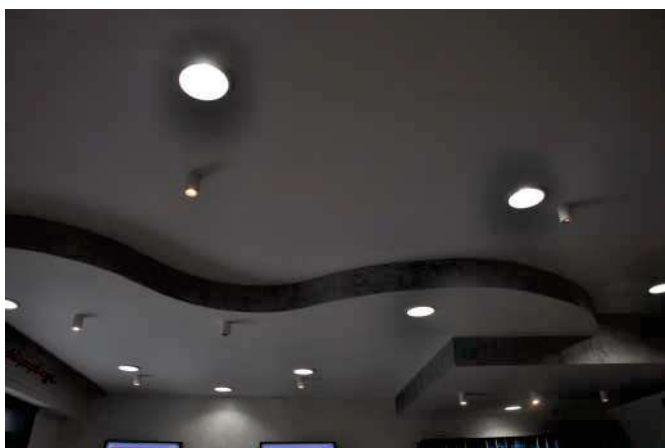
*Ultima planimetria catastale in atti*

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel.

| [pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it](mailto:pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it) | e mail: [cristipacchiarotti@gmail.com](mailto:cristipacchiarotti@gmail.com)



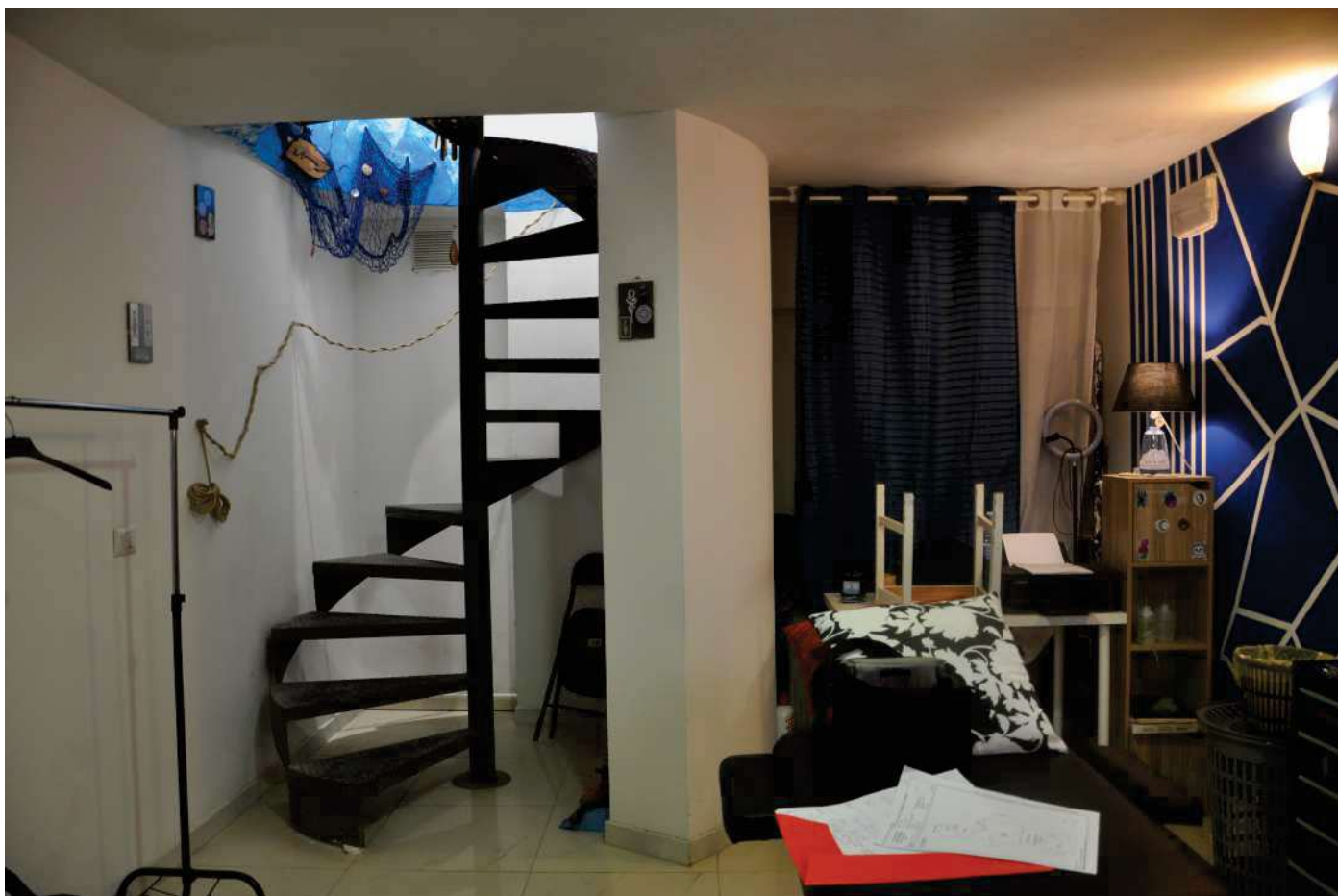
**DIFFORMITA' INDIVIDUATE IN FOTO:**



Controsoffitti locale negozio



Piano S1



Piano S1

## PRECISAZIONI

Si precisa che in Conservatoria è presente la trascrizione di una locazione ultranovennale a favore della Sig.ra (CF: ). Attualmente nel locale oggetto di pignoramento si svolge attività di parrucchiere denominata: .



## PATTI

---

Si precisa che è presente la trascrizione di una locazione ultranovennale:

TRASCRIZIONE del 25/10/2017 - Registro Particolare 83921 Registro Generale 123640 Notaio BONANNI ALESSANDRO Repertorio 6967/4191 del 05/10/2017 per i seguenti beni:

Foglio 1019 Particella 1034 Subalterno 1 (negozio)

Foglio 1019 Particella 150 Subalterno 12 graffato con Foglio 1019 Particella 1034 Subalterno 5

(magazzino) A favore di: e Contro:

Come indicato della Sez. D della Trascrizione:

*"la locazione avra' la durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data odierna e fino al 4 ottobre 2047 e sara' automaticamente rinnovata per uguale periodo, salvo non venga data disdetta scritta da una delle parti a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento che dovra' pervenire almeno dodici mesi prima della scadenza e fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge 392/78. Il conduttore, solo qualora ricorrano gravi motivi, avra' la facolta' di recedere anticipatamente ai sensi dell'articolo 27 comma 8 l. 392/78, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata a.r.. durante tale periodo di preavviso ed anche a prescindere dall'eventuale rilascio degli immobili locati, il conduttore sara'tenuto all'integrale pagamento del canone."*

Come descritto nei paragrafi precedenti, il bene oggetto di pignoramento, attualmente, deriva dagli identificativi catastali sopra indicati. Si precisa che l'importo della locazione è pari ad € 2.400,00 annui e più precisamente € 200,00 al mese.

**Il contratto di locazione è stato trascritto prima della notifica del pignoramento (Trascrizione del contratto il 25.10.2017, trascrizione del pignoramento il 09.10.2023) .Il Custode nominato ha inviato disdetta del contratto di locazione, con pec del 16.09.2024.**

Da un'indagine di mercato effettuata relativa alla tipologia dei negozi nello stesso quartiere, l'importo della locazione per il bene oggetto di pignoramento oscilla tra i € 600,00 e i € 700,00 mensili circa, evidenziando una netta differenza tra quanto stabilito nel contratto di locazione e quanto è l'effettivo valore di mercato. Tuttavia il bene in esame non si trova sulla strada principale e non presenta una grande visibilità commerciale, trovandosi all'interno di una corte "privata" che si affaccia su strada.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene in esame si trova in buono stato conservativo. La Sig.ra (locataria), presente il giorno del sopralluogo, comunicava di aver effettuato lavori di ristrutturazione recentemente.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che il bene in esame è un negozio con antistante un'area urbana da cui si accede mediante due cancelli carrabili. Sempre sulla corte è presente l'ingresso al fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte. Pertanto si precisa che di fatto è presente un passaggio dalla corte che conduce all'ingresso condominiale. L'area urbana antistante il negozio NON E'OGGETTO DI PIGNORAMENTO e risulta intestato a "in ragione del 50% indiviso".







Area urbana antistante il fabbricato

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

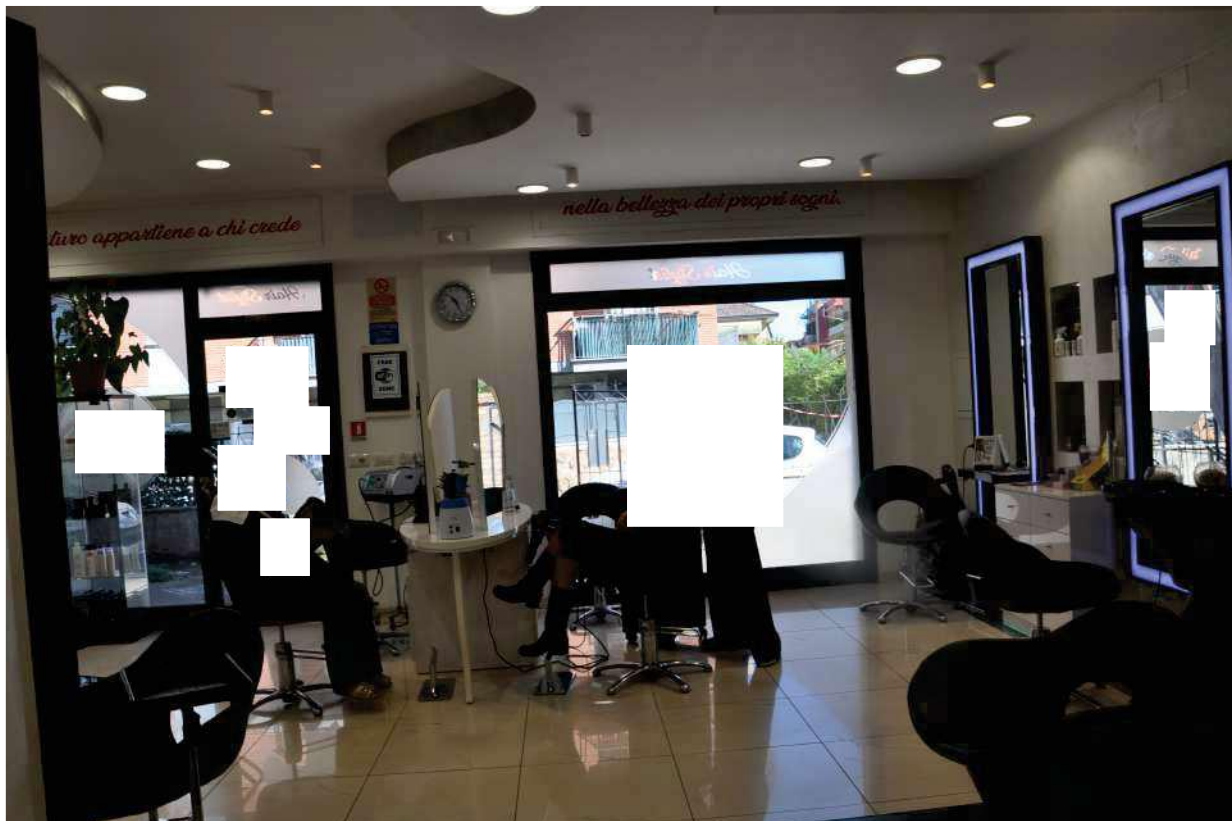
Non sono presenti servitù trascritte in conservatoria

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è un edificio residenziale ubicato nel Municipio VI ed è costituito da un negozio al piano terra e da appartamenti ai piani superiori. Il prospetto principale è arretrato rispetto alla strada, infatti è presente una corte delimitata da un muretto su cui poggia una ringhiera. Vi sono due ingressi carrabili che conducono alla corte, uno presenta anche un cancelletto pedonale. Il fronte su strada, è caratterizzato da balconi aggettanti con ringhiere di colore bianco. L'edificio è tinteggiato di colore chiaro e presenta un rivestimento a lastre di travertino nella parte bassa, dove è situato il negozio.

Il bene in esame è posto al piano terra e, come indicato precedentemente, è presente una attività di parrucchiere. Il locale è composto da due vetrine che si affacciano sulla corte; una è anche l'ingresso che introduce in un ambiente unico. E' presente un piccolo ripostiglio (dietro il bancone dove poggia la cassa) ed una pedana su cui vengono effettuati i lavaggi. In fondo vi sono una zona spogliatoio, antibagno ed un bagno con pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica. La scala a chiocciola che conduce al piano S1 è racchiusa in una struttura in muratura circolare, non visibile dall'esterno. Il piano S1 presenta pareti tinteggiate di colore bianco da un lato e blu dall'altro. Il pavimento è in mattonelle di ceramica lucida. Gli infissi esterni sono in alluminio, con doppio vetro, di colore bianco. Il riscaldamento ed il raffreddamento avvengono tramite degli split, l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia posta esternamente. Si precisa che al piano S1 si può accedere anche attraverso una scala esterna. Esternamente la corte di pertinenza è pavimentata.

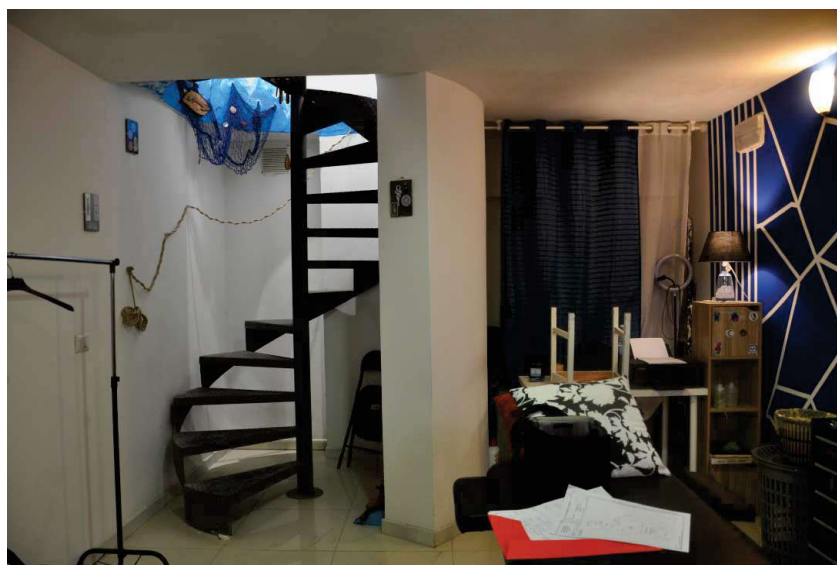




Locale negozio



Bagno



Piano S1 -magazzino/deposito





Ingresso esterno che conduce al magazzino



Area esterna di fronte al negozio

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che dalle visure effettuate in Conservatoria, è presente la trascrizione di una **locazione ultranovennale** e precisamente: TRASCRIZIONE del 25/10/2017 - Registro Particolare 83921 Registro Generale 123640 - Notaio BONANNI ALESSANDRO Repertorio 6967/4191 del 05/10/2017 per i seguenti beni: Foglio 1019 Particella 1034 Subalterno 1 (negozio), Foglio 1019 Particella 150 Subalterno 12 graffato con Foglio 1019 Particella 1034 Subalterno 5 (magazzino) A favore di: e Contro:

Come indicato della Sez. D della Trascrizione: *la locazione avrà la durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data odierna e fino al 4 ottobre 2047 e sarà automaticamente rinnovata per uguale periodo, salvo non venga data disdetta scritta da una delle parti a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire almeno dodici mesi prima della scadenza e fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge 392/78. il conduttore, solo qualora ricorrano gravi motivi, avrà la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'articolo 27 comma 8 l. 392/78, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata a.r. durante tale periodo di preavviso ed anche a prescindere dall'eventuale rilascio degli immobili locati, il conduttore sarà tenuto all'integrale pagamento del canone.*

Come descritto nei paragrafi precedenti, il bene oggetto di pignoramento, deriva dagli identificativi catastali sopra indicati.

Il contratto di locazione è stato registrato a Roma 4 il 24.10.2017 al n.33569 serie 1T e trascritto prima della notifica del pignoramento (Trascrizione del contratto il 25.10.2017, trascrizione del pignoramento il 09.10.2023). Il Custode nominato ha inviato disdetta del contratto di locazione, con pec del 16.09.2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 10/10/2008	( ) nato per a il diritto 1/2	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo	24/03/1999	77535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	01/04/1999	23699	14949





		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2008 al 24/07/2024	[CF] ) nato a Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo	10/10/2008	96081	22980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	23/10/2008	136101	84179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che in data 11/06/2024 – Registro Particolare 53312 Registro Generale 70292, è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità per causa della morte del Sig. (padre del debitore esecutato) a favore dei fratelli e della madre, tra cui .

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.

Si precisa inoltre che il bene oggetto di stima risulta di proprietà di nato a C.F. per la quota di 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, a lui pervenuto per divisione degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.1019 p.lla 1034 sub. 1 e al Fl.1019 p.lla 150 sub. 12 graffato al Fl.1019 p.lla 1034 sub. 5 da se stesso e da nata a da nata a , da nata a , da il e da nata a , in virtù di atto di divisione del Notaio JANNITTI PIROMALLO RODOLFO del 10/10/2008, rep. 96081/22980, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 23/10/2008 ai nn.136101/84179 nascente da successione legale di nato a il e deceduto il , giusta denuncia del 24/02/2005 num.3 vol.340, trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 del 29/11/2005 ai nn.162305/93094; - atto di divisione per notar JANNITTI PIROMALLO RODOLFO del 24/03/1999, rep. 77535, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 del 01/04/1999 ai nn.23699/14949 con il quale il suindicato riceve per divisione la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto fabbricati Fl.1019 p.lla 1034 sub. 5 e sub. 1 da se stesso e da nata a da nato a .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI





Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 02/04/2009  
Reg. gen. 43469 - Reg. part. 12221  
Importo: € 116.000,00  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa  
Contro  
Capitale: € 58.000,00  
Percentuale interessi: 5,80 %  
Rogante: Notaio Leofreddi Andrea  
Data: 19/03/2009  
N° repertorio: 17839  
N° raccolta: 9967  
Note: L'ipoteca sopra indicata è gravante sugli immobili individuati al catasto Fabbricati Fl.1019 p.lla 1034 sub. 1 e Fl.1019 p.lla 150 sub. 12 graffato al Fl.1019 p.lla 1034 sub. 5.

### **Trascrizioni**

- **Locazione ultranovennale**  
Trascritto a Roma il 25/10/2017  
Reg. gen. 123640 - Reg. part. 83921  
A favore di  
Contro  
Note: Si precisa che la locazione ultranovennale sopra indicata è gravante sugli immobili individuati al catasto Fabbricati al Fl.1019 p.lla 1034 sub. 1 e Fl.1019 p.lla 150 sub. 12 graffato al Fl.1019 p.lla 1034 sub.5 (precedenti identificativi catastali del bene oggetto di pignoramento)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 09/10/2023  
Reg. gen. 121773 - Reg. part. 89407  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa  
Contro

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

La particella su cui insiste il fabbricato ricade in: Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come: CITTA' DA RISTRUTTURARE - Programmi integrati prevalentemente residenziali/Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilità - strade. (Programma integrato PRINT n.8 Torre Maura).

Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede



consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

In relazione alle Tavole del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. l'area ricade in: TAV A - Paesaggio degli insediamenti urbani, TAV B - Aree urbanizzate del PTPR; TAV. C - Tessuto urbano

## Piano Regolatore Generale

### Legenda

Sistemi e Regole 1:10000

**COMPONENTE:** Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilità - Strade

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

Art.89

Art.90

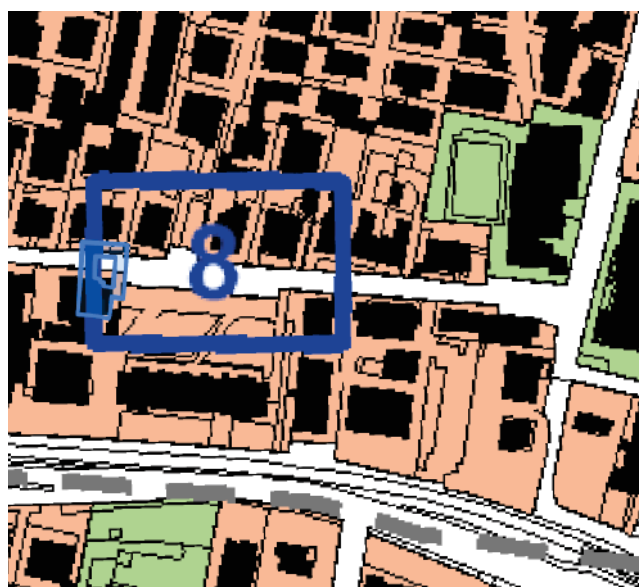
Art.53

### Strumento di Attuazione

**TIPOLOGIA DI STRUMENTO:** Programma Integrato

**DENOMINAZIONE:** PRINT res. mun. VIII n. 8 Torre Maura - Città da ristrutturare

**MUNICIPIO:** VI



## REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. (Non è stato possibile visionare la Concessione edilizia in sanatoria richiesta e presumibilmente rilasciata)
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile. (E' presente il Certificato di abitabilità)

### TITOLI EDILIZI AGLI ATTI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Archivio degli uffici del PAU, è stato rinvenuto il fascicolo del progetto presentato da cui si evince che: l'immobile di cui il bene di pignoramento è parte è stato realizzato con progetto presentato al numero di protocollo 14083/54, approvato dal Comune di Roma, per la costruzione di una casa di abitazione su terreno di proprietà dei Signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. E' presente un Atto di \_\_\_\_\_

“sottomissione” con il Comune di Roma del Notaio Vincenzo Butera Rep. 133995 del 22.06.1954. Successivamente è stato presentato un nuovo progetto con numero di protocollo 6437, approvato dal Comune di Roma, per il quale è stato redatto un altro Atto di sottomissione dal Notaio Oreste Speranza, Rep. 287262 del 06.09.1957. Sono state rilasciate le seguenti Licenze edilizie: n. 1327/AR del 30.10.1957, prot. 6437 (probabilmente già variante al progetto presentato precedentemente), e successiva variante n. 102/AR del 24.10.1958, prot. 46993.

Per il fabbricato in esame è stato rilasciato il Certificato di abitabilità n. 417 del 29.03.1963.

All'interno del fascicolo da me visionato e come riportato in relazione, sono presenti diversi progetti dal 1940 al 1963. Gli elaborati grafici non riportano tuttavia nel cartiglio i riferimenti delle Licenze edilizie pertanto risulta difficile attribuire il progetto alla licenza. Non essendovi la certezza sull'ultimo elaborato grafico presentato, non si ha la possibilità di verificare lo stato dei luoghi con quest'ultimo.

Protocollo N. 6437  
Anno 1957  
Licenza N. 1327/AR

**IL CAPO SERVIZIO  
RIPARTIZIONE V - SERVIZI TECNICI**

COMUNE DI ROMA

Visto il progetto per la costruzione di *variante villino* in Via del Portico  
a firma del Signor *[redacted]* quale Direttore dei lavori - registrato il 20-2-1957 al n. 6437 di protocollo della V. Ripartizione

Vista la deliberazione in data *14-3-1957* con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del *14-3-1957* si approva il progetto soggetto alle condizioni:

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 178 R.G.E. e delib. 1457 dell'8-5-1941).

Sia esclusa qualsiasi ossatura in cemento armato e le opere in conglomerato cementizio semplice o armato non eccedano il 20% delle assiette dei lavori della costruzione suddetta in base al regolamento edilizio del Comune di Roma approvato con deliberazione del Consiglio municipale N. 1003 del 5 Maggio 1955.

Visto il verbale di *[redacted]* e da questo firmato.

**IL SINDACO**

rilascia al Signor *[redacted]* la licenza per la costruzione in *CAPO DEL VILLINO* in *CAPO DEL VILLINO* sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in lapide delle seguenti:

La presente licenza è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare e riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporre a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dal Regolamento edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Comune dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Pag. L. 2450 Bolletta N. 1987  
Roma, il 30 OTT. 1957

Il Direttore Capo dei Servizi Tecnici  
(Dr. Arc. Scipione Costa)

**IL SINDACO**  
Dott. Ing. A. Bianchi

Protocollo N. 46993  
Anno 1958  
Licenza N. 102/AR

**IL CAPO SERVIZIO  
RIPARTIZIONE V - SERVIZI TECNICI**

COMUNE DI ROMA

Visto il progetto per la costruzione di *variante villino* in Via del Portico  
a firma del Signor *[redacted]* quale Direttore dei lavori - registrato il 6-8-1957 al n. 46993 di protocollo della V. Ripartizione

Vista la deliberazione in data *1-8-58* con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del *1-8-58* si approva il progetto soggetto alle condizioni:

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

Sia esclusa qualsiasi ossatura in cemento armato e le opere in conglomerato cementizio semplice o armato non eccedano il 20% delle assiette dei lavori della costruzione suddetta in base al regolamento edilizio del Comune di Roma approvato con deliberazione del Consiglio municipale N. 1003 del 5 Maggio 1955.

Visto il verbale di *[redacted]* e da questo firmato.

**IL SINDACO**

rilascia al Signor *[redacted]* la licenza per la costruzione in *CAPO DEL VILLINO* in *CAPO DEL VILLINO* sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in lapide delle seguenti:

La presente licenza è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare e riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporre a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dal Regolamento edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Comune dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Pag. L. 9450 Bolletta N. 13255  
Roma, il 24 GEN. 1958

Il Direttore Capo dei Servizi Tecnici  
(Dr. Arc. Scipione Costa)

**IL SINDACO**  
Dott. Ing. A. Bianchi

Licenze edilizie



N. 417 IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 5057/62 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

autorizzato con progetto N. 4899/57 di tipo popolare

della superficie Mq. 72 M<sup>3</sup> 1050 sita in del P. 10/10/6

Versato in c/c 1/46000 L. 14000 per Conc. Gov. bolletta N. 322 Uff. Post. 27-3-63

DICHIARA

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

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:												TOTALE appartamenti	TOTALE VAN		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		23 total e più	non abit.	non vot.
Piano cantine	CANTINE																2
• seminterrato	NEGOZIO																1
• terra	ABIT. (vanzina)																2
• terra II	ABIT.																2
• I																	2
• II																	2
• III																	2
• IV																	2
• V																	2
• VI																	2
• VII																	2
• VIII																	2

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. 12000 BOLLETTA 13066

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

dr. Arch. Scipione Costa

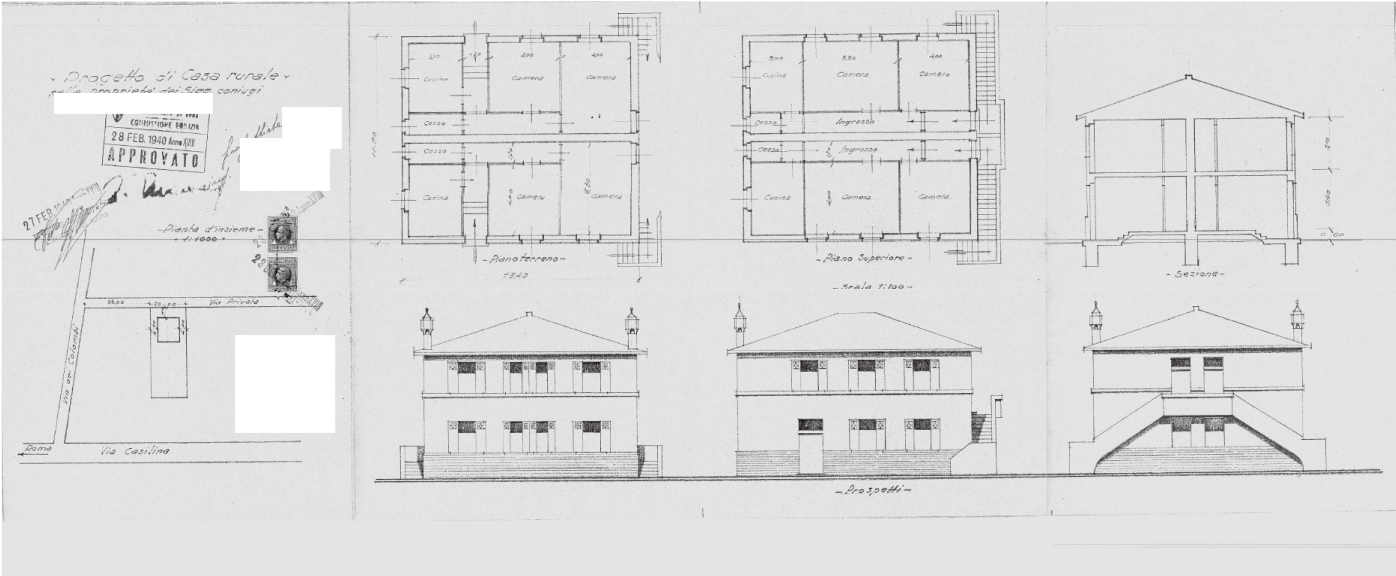
Roma, 29 MAR. 1963

p. IL SINDACO

(Dott. Manlio Berio)

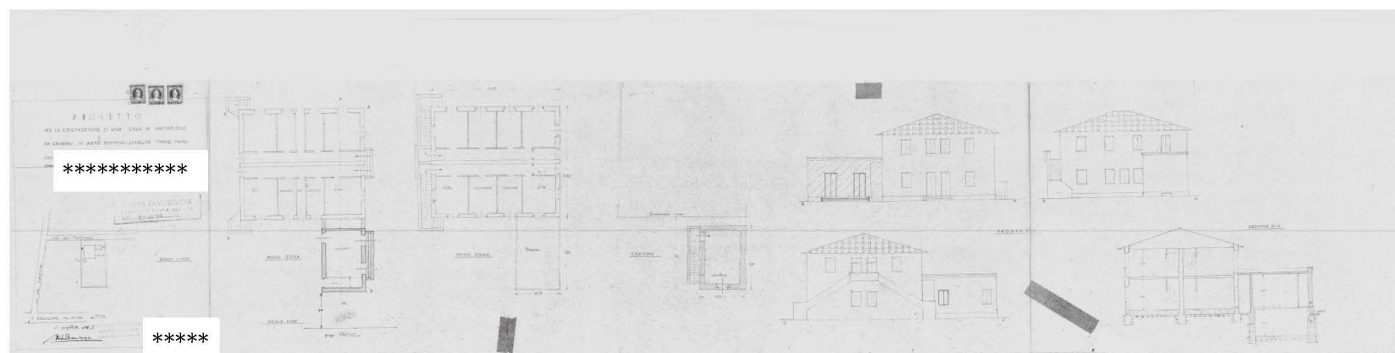
Certificato di abitabilità

PROGETTI PRESENTATI IN ORDINE CRONOLOGICO:

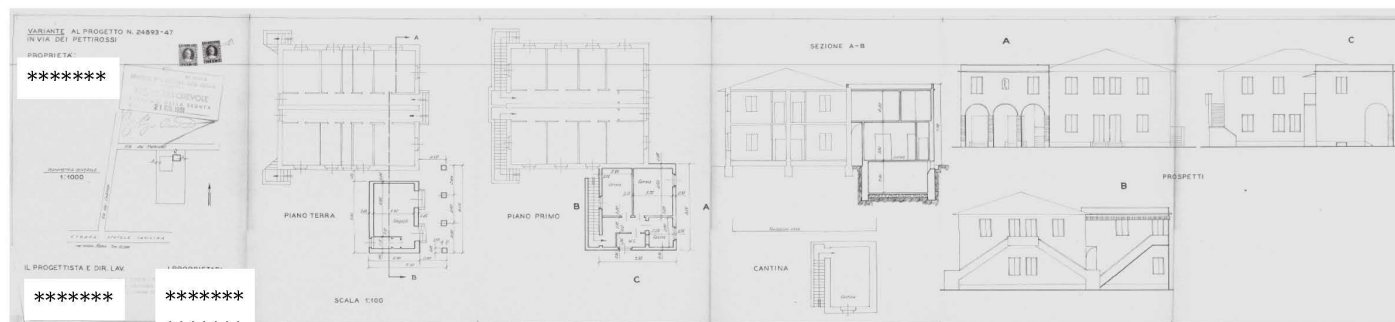


Progetto casa rurale approvato nel 1940





Progetto approvato nel 1949



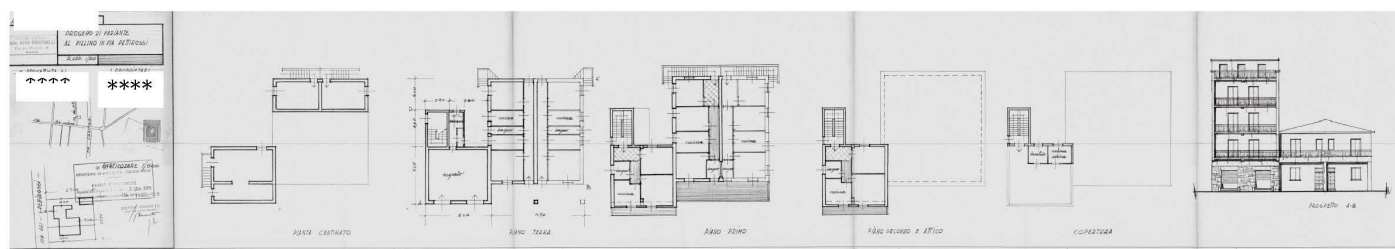
Progetto approvato nel 1951



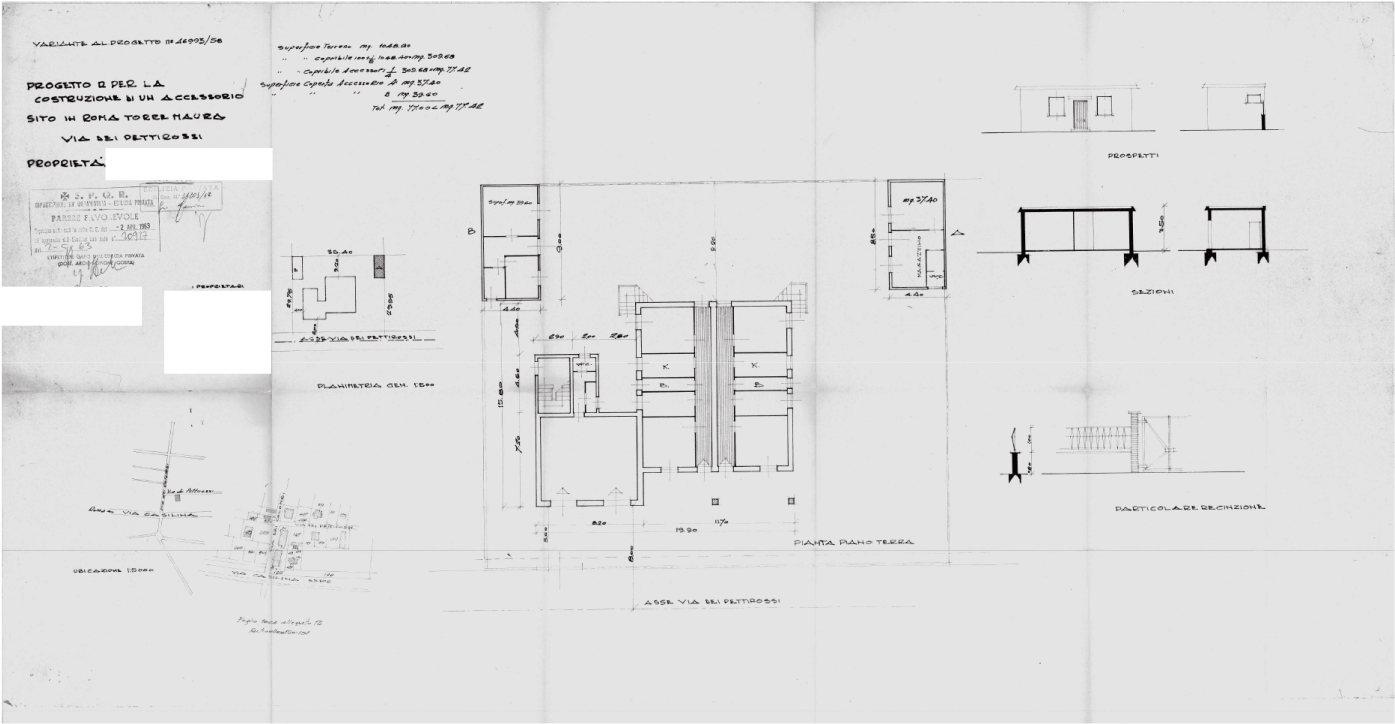
Progetto di sopraelevazione approvato nel 1954



Progetto di variante approvato nel 1957



Progetto di variante approvato nel 1958



Progetto approvato del 1963 (per la costruzione di un accessorio)

**BENE IN ESAME:**

Per il locale in esame, adibito a negozio, è stata presentata domanda di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 86/205661/6, per modifiche interne (bagno annesso ad un negozio) riferite alla part. 1034, sub 1, come si evince dall'atto di divisione del Notaio Jannitti Piromallo Rep. 77535 del 24.03.1999, in cui, sotto alla lettera F, è allegata la domanda di Concessione edilizia in sanatoria. E' stata presentata domanda di accesso agli atti presso l'ufficio Condono edilizio in data 22.07.2024, tramite il portale Sicer del Comune di Roma, per acquisire il fascicolo in atti, ma ancora non ho ricevuto risposta.

Dalle verifiche effettuate la pratica si trova in stato 99 (concessionata).

Pratica: 86/205661/1	Stato 99	Tipo 3	Scheda A	Indirizzo: VIA DEL PETTIROSSO 10 int.2
Pratica: 86/205661/2	Stato 99	Tipo 1	Scheda A	Indirizzo: VIA DEL PETTIROSSO 10 int.3
Pratica: 86/205661/3	Stato 99	Tipo 3	Scheda A	Indirizzo: VIA DEL PETTIROSSO 10 int.4
Pratica: 86/205661/4	Stato 99	Tipo 3	Scheda A	Indirizzo: VIA DEL PETTIROSSO 10 p.T
Pratica: 86/205661/5	Stato 99	Tipo 4	Scheda B	Indirizzo: VIA DEL PETTIROSSO 10 int.1-2
Pratica: 86/205661/6	Stato 99	Tipo 3	Scheda D	Indirizzo: VIA DEL PETTIROSSO 10

**SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI**

**A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO**

**a - Dimensioni e consistenza**

— Piani fuori terra (compreso il sottoterrano) n. 1

— Piani entro terra n. 1

— Volume totale (voto per piano) mc 1.1

— Superficie per attività

- Attività industriale o artigianale mq 1.1
- Attività commerciale mq 1.1
- Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq 1.1
- Attività turistico-ricettiva o agri-turistica mq 1.1
- Attività connessa con la conduzione agricola mq 1.1
- Altre attività mq 1.1

**SUPERFICIE COMPLESSIVA** mq 1.1

**b - Differenza delle licenze edilizie, autorizzazioni o concessione, (segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).**

N. licenza, concessione o autorizzazione 808/AN

Data di rilascio 27/10/1910/15/0

Destinazione d'uso assentita 1

Superficie assentita mq 1.1

Volume assentito mc 1.1

**c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.**

— da 0 a 400 mq 1 — da 1.501 a 2.000 mq 1

— da 401 a 600 mq 2 — da 2.001 a 4.000 mq 1

— da 601 a 1.000 mq 3 — da 4.001 a 10.000 mq 7

— da 1.001 a 1.500 mq 4 — da 10.001 a 20.000 mq 1

— oltre 20.000 mq 1

**d - Destinazione d'uso dell'opera**

— attività industriale o artigianale 1

— attività commerciale 2

— attività sportiva 3

— attività culturale 4

— attività sanitaria 5

— opere religiose o a servizi di culto 6

— attività turistico-ricettiva o agri-turistica 7

— attività connessa con la conduzione agricola 8

— altre attività BACILLO ANNESSO AD UN NEGOZIO (specificare)

**e - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

C/1

**f - Numero addetti**

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade

L'opera oggetto di sanatoria 1

**g - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA**

**Dimensione e consistenza**

— piani fuori terra (compreso il sottoterrano) n. 4

— piani entro terra n. 1

— struttura portante prevalente

— pietre o mattoni 1 — prefabbricata 3

— cemento armato 2 — mista e altra 4

**Destinazione**

— esclusivamente ad uso non residenziale 1

— uso misto con presenza di abitazioni 2

— numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato 13

**Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato**

— allacciamento rete fognaria 1

— allacciamento rete elettrica 2

— allacciamento rete idrica 3

— allacciamento rete distrib. gas 4

— impianti di depurazione, degli scarichi 5

— Impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche

— spazi per parcheggi

— eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato

Per il bene oggetto di pignoramento è stata presentata una CILA per diversa distribuzione degli spazi interni, prot. CH 2018/231759 del 31.12.2018, riguardante solo la part. 1034, sub 1, ed una successiva variante NUOVI TIPI prot. CH2019/91621 del 14.05.2019, per fusione e collegamento del piano terra con il piano S1, tramite una scala interna. Sull'elaborato grafico di variante viene indicato dal tecnico che la scala è stata realizzata con DIA prot. 8400 del 20.01.2009 e successiva integrazione del 07.04.2009, prot. 31738. Sono stati presentati collaudo e fine lavori prot. CH2019/130518 del 10.07.2019.

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti presso il Municipio di riferimento al fine di verificare gli elaborati della DIA ma, con nota del 13.07.2024, prot.14629, mi veniva comunicato che la documentazione richiesta non risultava reperibile.

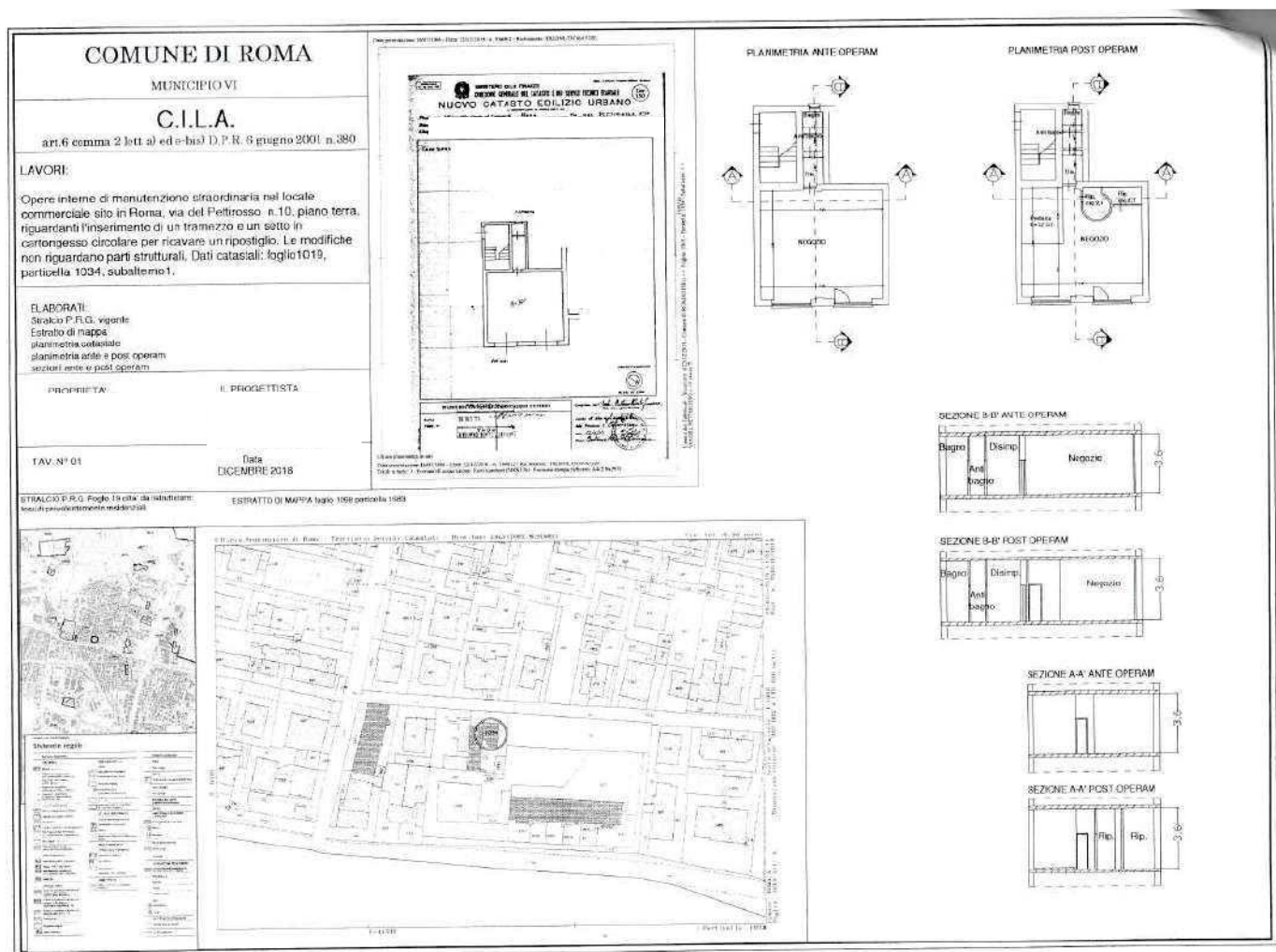


Viste le incongruenze riportate e agendo in via cautelativa, ritengo sia necessario predisporre una SCIA in sanatoria ai sensi del combinato disposto dell'articolo 37 del DPR 380/01 e s.m.i. e dell'art. 22 della LR 15/08, il cui costo (diritti di segreteria), è pari ad € 501,24; pratica soggetta anche al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma variabile in relazione alla tipologia degli abusi (comunque in misura non inferiore a € 1.000,00) così come definiti dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 44/2011. Sarà inoltre necessario predisporre una pratica al Genio civile in quanto sono state modificate le strutture (bucatura del solaio) i cui costi, compresa l'oblazione sono circa € 1.500,00. A questo importo va aggiunto il nuovo accatastamento pari a circa € 500,00 comprese le oblazioni, ed il costo della pratica di circa € 1.500,00.

**COSTO TOTALE: € 5.000,00 circa**

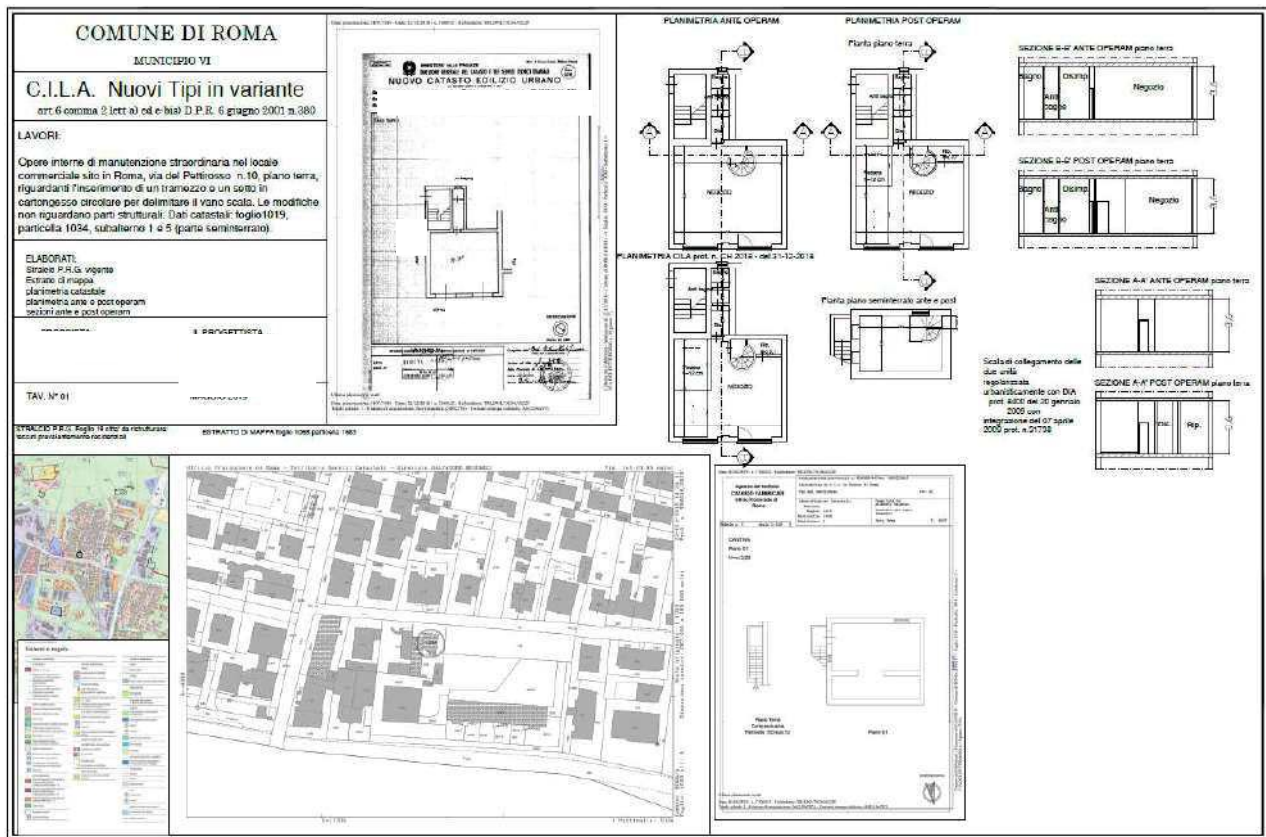
Nella pratica della SCIA è possibile sanare anche le difformità descritte nel paragrafo "Corrispondenza catastale" indicando le altezze corrette degli spazi. Sarà invece necessario rimuovere l'arredamento al piano S1, ripristinando il corretto uso del magazzino.

N.B. Resta evidente che la conferma delle suddette valutazioni inerenti la normativa edilizia, è demandato agli uffici tecnici competenti.

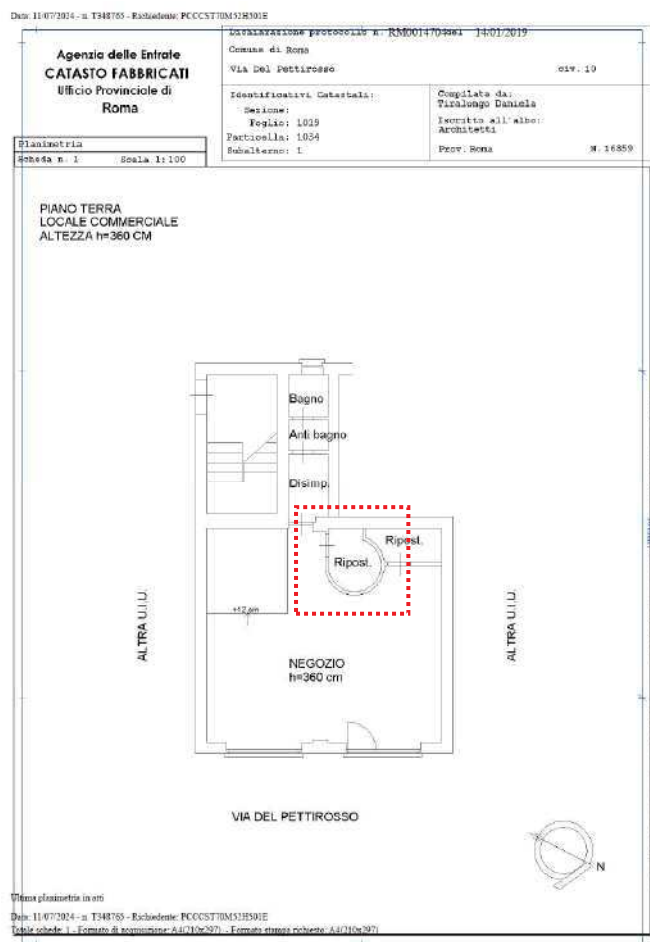


CILA prot. CH2018/231759 del 31.12.2018

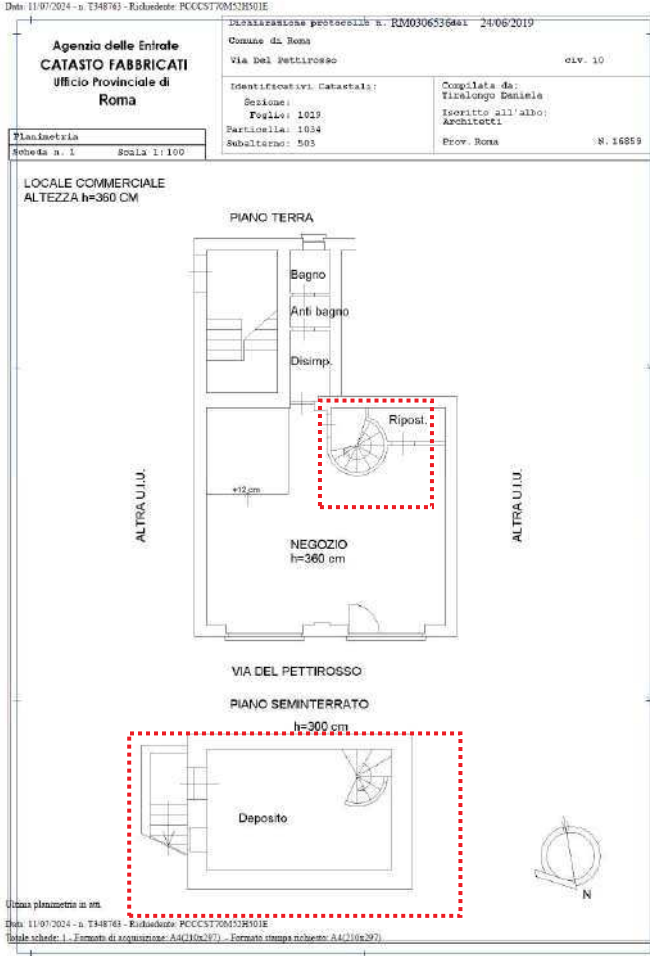




CILA NUOVI TIPI prot. CH2019/91621 del 14.05.2019



1° accatastamento 14.01.2019



2° accatastamento 24.06.2019

MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 113

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

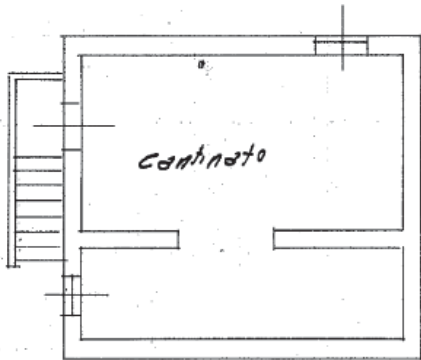
Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via dei Pettinari 20  
Ditta ..  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda n° 00/A245

Piano piano cantina



cantinato

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal Geometra  
Alfredo Poni  
Iscritto all'Albo de Geometri  
della Provincia di Roma  
DATA Novembre 1962  
Firma: Alfredo Poni

ISTITUTO NAZIONALE DELLO STUDIO

Planimetria d'impianto della cantina del 1962

Si segnala inoltre che il negozio in esame presenta una corte antistante infatti l'ingresso non si trova direttamente su strada. L'area urbana antistante il negozio NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO e risulta intestato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ "in ragione del 50% indiviso". Sarà pertanto necessario prevedere un servitù di passaggio per consentire l'ingresso al negozio.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (L'attestato di prestazione energetica allegato al contratto di locazione risale al 2017)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. (Non mi è stata consegnata)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. (Non mi è stata consegnata)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. (Non mi è stata consegnata)

Non è stata redatta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) in assenza delle dovute certificazioni

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non è presente l'amministratore di Condominio né un Regolamento condominiale.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio con annesso magazzino/deposito ubicato a Roma (RM) - Via del Pettiroso, n.10, piano T -S1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 150, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C1, Graffato part.1034 sub 503  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 116.600,00

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata





determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia

Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/TORRE%20MAURA%20(VIA%20WALTER%20TOBAGI)

Codice zona: E3

Microzona: 158

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1150	1700	L	9,5	14	L
<div>Stampa</div> <div>Legenda</div>							

Spazio disponibile per annotazioni

ITA

ENG

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. | pec: pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

29 di 33

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b15f4ff3a

**ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE**  
(siti consultati in data 15.09.2024)



€ 89.000



Locale commerciale via dei Pivieri 65, Tor Tre Teste - Torre Maura, Ro...

1 locale 79 m<sup>2</sup> 1 bagno Piano T

MESSAGGIO

VISITA



€ 89.000



Locale commerciale via dei Colombi 13, Tor Tre Teste - Torre Maura, R...

2 locali 67 m<sup>2</sup> 1 bagno Piano T

MESSAGGIO

VISITA



€ 75.000



Locale commerciale via dei Colombi 59, Tor Tre Teste - Torre Maura, R...

1 locale 27 m<sup>2</sup> 1 bagno Piano T

MESSAGGIO

VISITA



Valutazioni medie arrotondate € 1.700,00/mq

\*\*\*

Considerato che il bene oggetto di stima si trova in buono stato conservativo si prenderà come riferimento il valore massimo delle quotazioni OMI che coincidono con la valutazione media delle inserzioni immobiliari: Euro 1.700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Negozio con annesso magazzino/deposito Roma (RM) - Via del Pettiroso, n.10, piano T-S1	78,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 132.600,00	100,00%	€ 132.600,00

Valore di stima:	€ 132.600,00
	€ 115.000,00

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 132.600,00 tale importo sarà decurtato degli importi necessari per sanare gli abusi riscontrati (Euro 5.000,00 circa) e del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., considerando anche la necessità di predisporre una servitù di passaggio, arrivando ad un importo di € 115.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO (negoziato con annesso magazzino/deposito): € 115.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E' presente un contratto di locazione ultranovennale trascritto in Conservatoria in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

\*\*\*

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 29/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pacchiarotti Cristiana

### ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di divisione Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo Rep.96081 del 10.10.2008
2. Atto di divisione Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo Rep. 77535 del 24.03.1999
3. Atti d'obbligo Notaio Vincenzo Butera Rep.133995 del 22.06.1954
4. Licenza edilizia 1957-1327 AR
5. Licenza edilizia 1958-102 AR
6. Certificato di abitabilità 1963-417
7. CILA - Municipio VI
8. Tavole di progetto - CILA e variante
9. Elaborato planimetrico
10. Estratto di mappa
11. Planimetria catastale
12. Planimetria catastale 1986 - part.1034 sub 1
13. Planimetria d'impianto magazzino
14. Visura storica catastale part.150 sub 502



15. Visura storica catastale part.1034 sub 503
16. Inquadramento urbanistico (Google maps, Ortofoto, Web gis, PRG, PTPR)
17. Documentazione fotografica
18. Visure in Conservatoria - sub 5
19. Visure in Conservatoria - sub 1
20. Visure in Conservatoria - sub 12
21. Visure in Conservatoria - sub 502
22. Visure in Conservatoria - sub 503
23. Visure in Conservatoria - ~~sub 503~~
24. Contratto di locazione ultranovennale
25. Accesso agli atti ufficio condono edilizio - SICER
26. Nota del Municipio
27. Quotazione immobiliari
28. Atto di matrimonio e separazione
29. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1023/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Pettiroso, n.10, piano T – S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio con annesso magazzino-deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 150, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C1, Graffato part.1034 sub 503	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in buono stato conservativo. La Sig.ra (locataria), presente il giorno del sopralluogo, comunicava di aver effettuato lavori di ristrutturazione interna.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è un locale ad uso negozio con due vetrine, composto da un ambiente antistante con ripostiglio, bagno e antibagno ed una scala a "chiocciola" che conduce al piano S1 (deposito).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

