
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 494/2023

promossa da

****** *Omissis* ******

*Codice fiscale: **** *Omissis* *****

contro

****** *Omissis* ******

*Codice fiscale: **** *Omissis* *****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	6
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 2	28
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	29
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini	34
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	36
Stato conservativo	40
Parti Comuni	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44

Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali	50
Stima / Formazione lotti.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 494/2023 del R.G.E	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.000,00	58

INCARICO

Con provvedimento del 17/10/2024, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

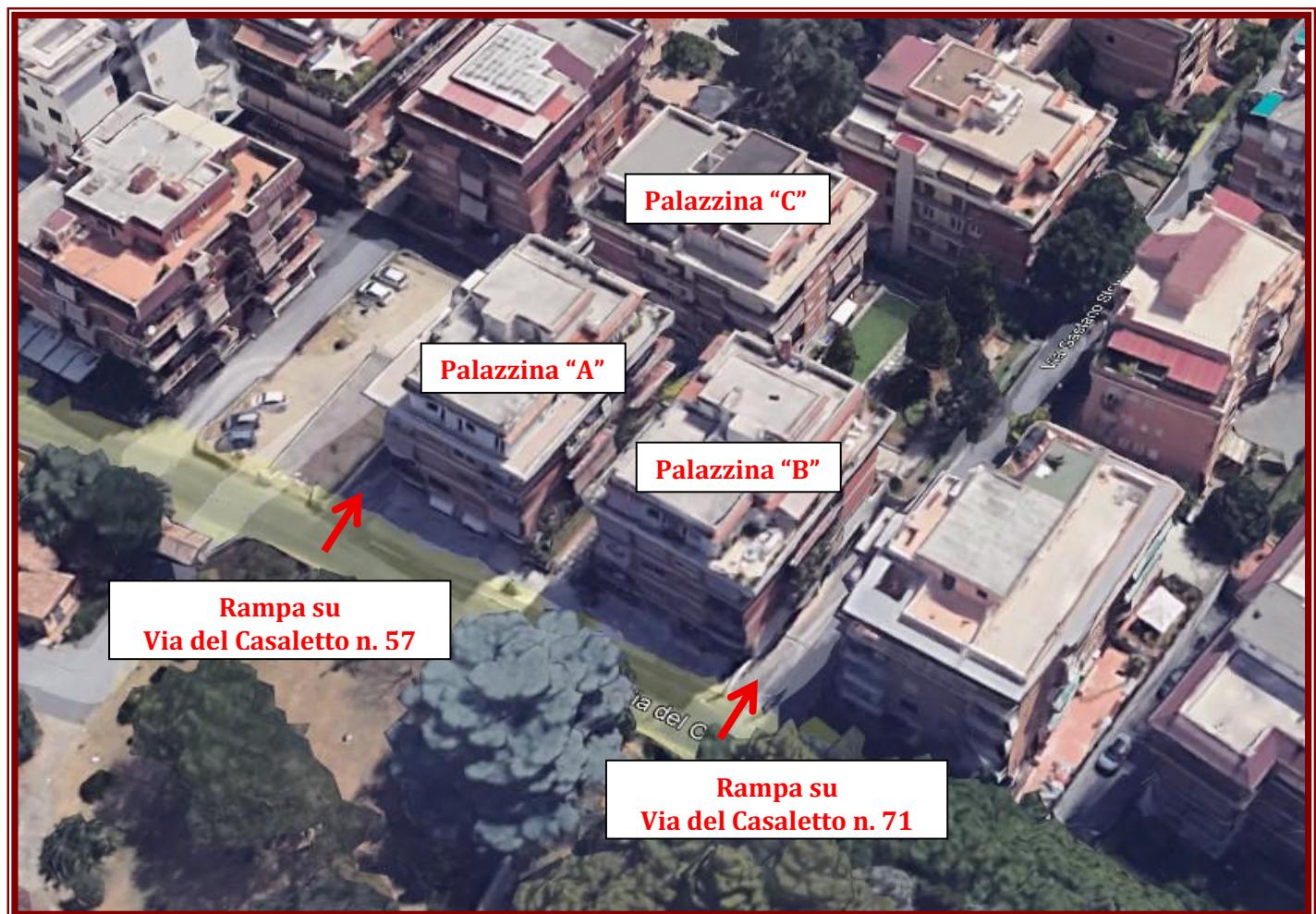
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Via del Casaleotto n. 57-71, interno 16, piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Via del Casaleotto n. 57-71, interno 18, piano S1

LOTTO 1

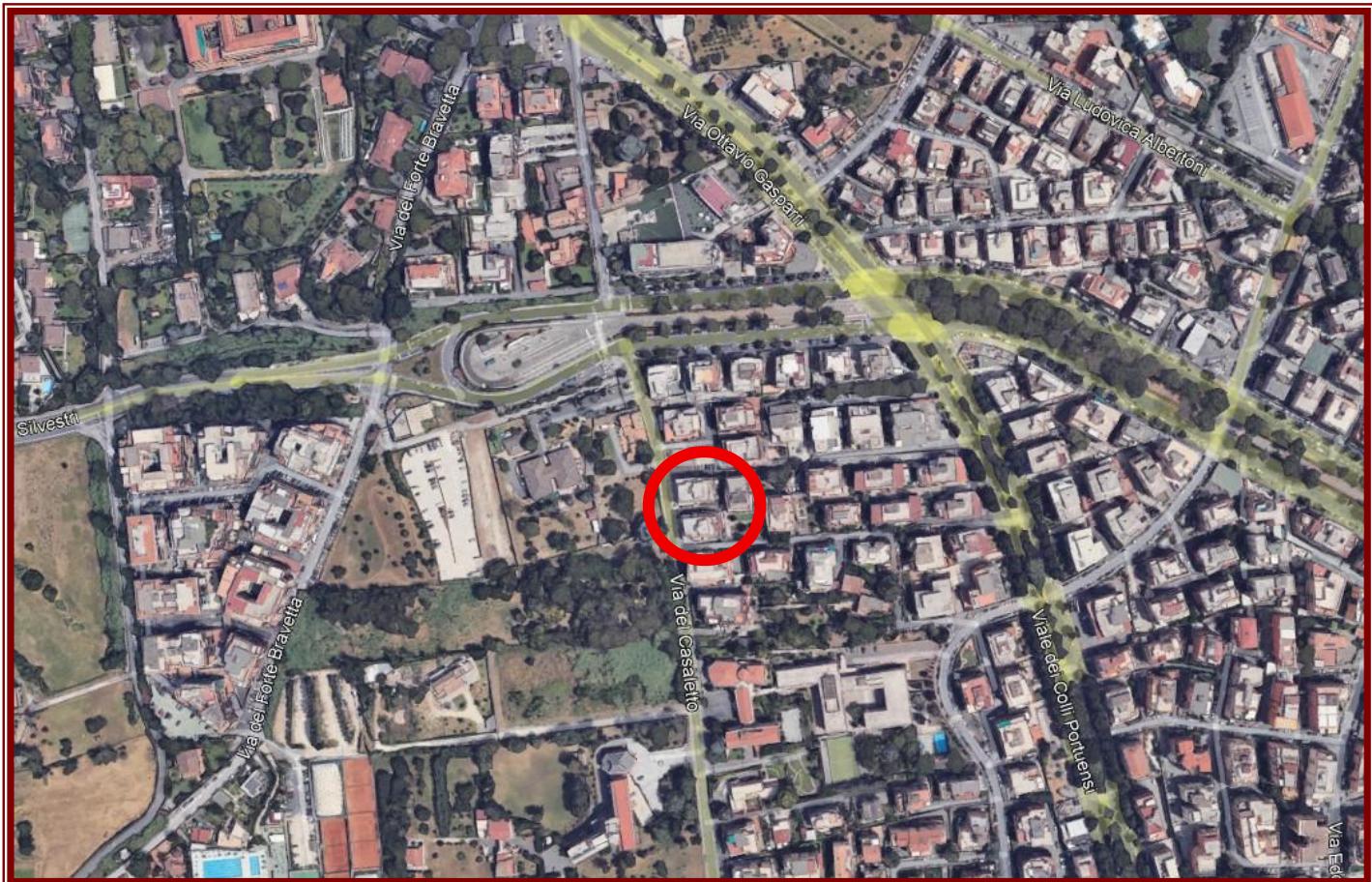
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Via del Casaletto n. 57-71, interno 16, piano S1



Vista 3D da Google Earth – Vista degli accessi su rampa carrabile in Via del Casaletto nn. 57-71

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:



Inquadramento dei fabbricati nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.87634, 12.44072)

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Municipio XII (ex XVI), quartiere Q. XII Gianicolense, dodicesimo quartiere di Roma, nell'area ovest della città, dalle Mura gianicolensi fino a via del Casaletto e alla Valle dei Casali, compreso tra via Aurelia Antica e via Portuense, confinante a nord con il quartiere Q. XIII Aurelio e con il rione R. XIII Trastevere, a est con il quartiere Q. XI Portuense, a sud con il suburbio S. VII Portuense e ad ovest con il suburbio S. VIII Gianicolense.

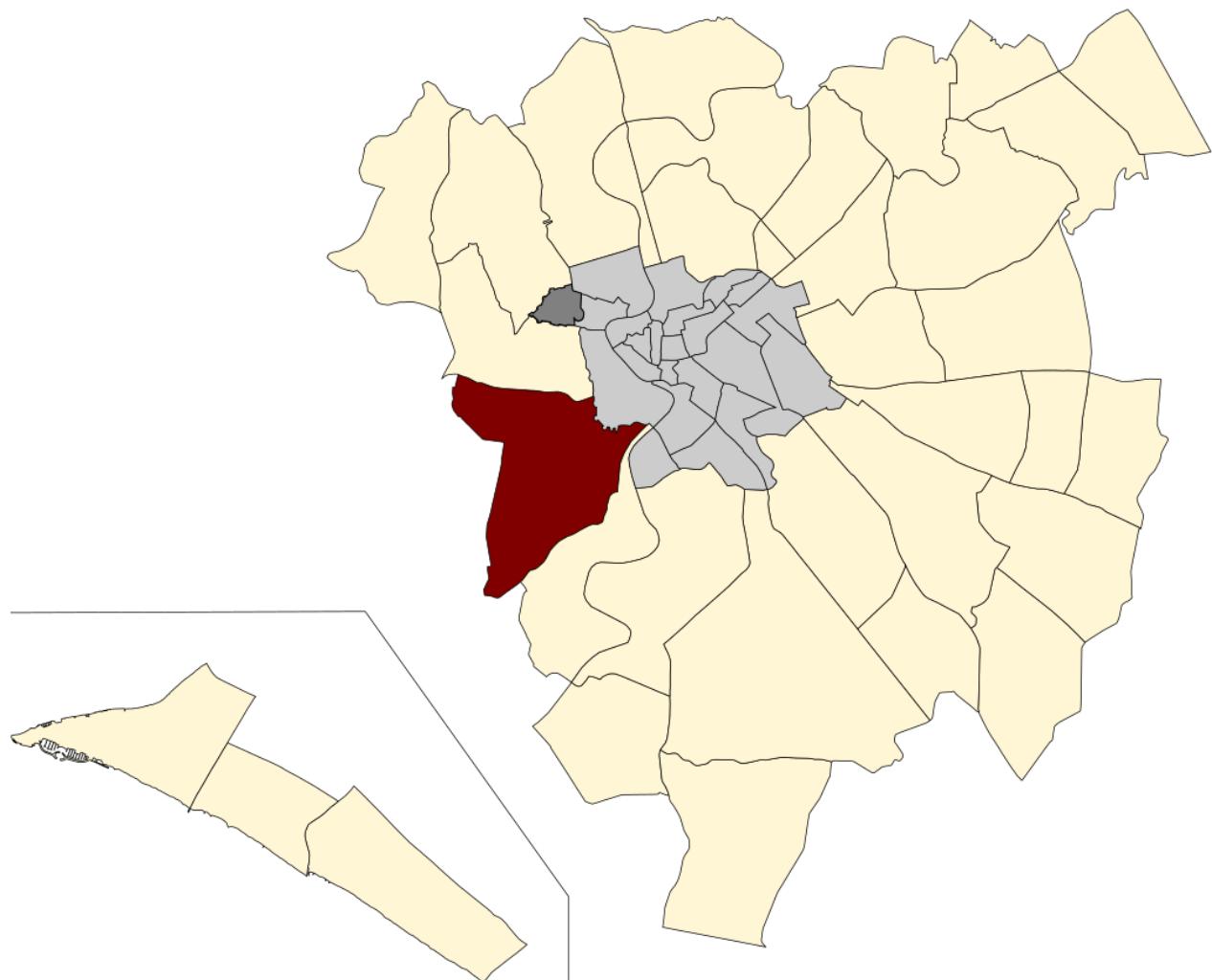
Il quartiere comprende diverse aree urbane: Monteverde Vecchio, Monteverde Nuovo, Ponte Bianco, Donna Olimpia, Porta Portese, Colli Portuensi e Nuovo Trastevere (l'unica area appartenente al Municipio Roma XI).

Il nome deriva dal colle Gianicolo, che è compreso nel rione di Trastevere, ma le cui propaggini occidentali corrispondono a Monteverde. Questo toponimo potrebbe fare riferimento al tufo di colore verde-gialognolo che veniva estratto dalle cave che un tempo costellavano la zona, analogamente al termine Mons Aureus, ossia Monte d'oro.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risulta risalente prevalentemente agli anni 50' con altezze variabili da 5 a 6 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, commerciale e terziaria, avente:

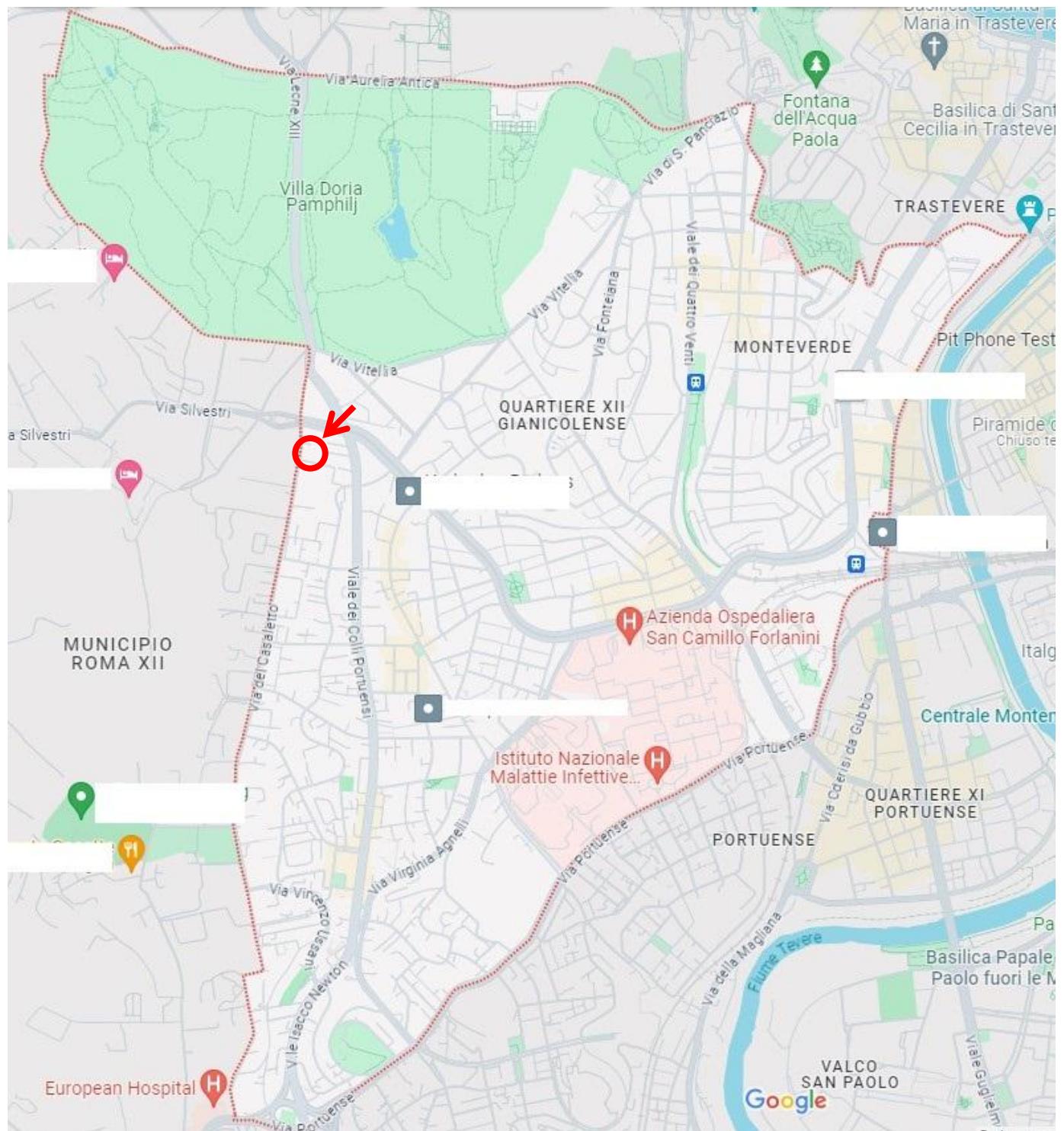
- ottimo sistema viario compreso tra Via del Casaletto, Viale dei Colli Portuensi e Circonvallazione Gianicolense;
- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, con la vicinanza a soli 160 mt con la stazione tramviaria "Casaletto", oltre alle numerose linee di trasporto pubblico urbano su ruota con fermate poco distanti su Circonvallazione Gianicolense;
- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, l'ottimo collegamento dei mezzi pubblici, la numerosa presenza dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole di ogni ordine e grado), in particolare la vicinanza con l'azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini e l'Istituto Nazionale Malattie Infettive Lazzaro Spallanzani distanti soli 1.7 km, la vicinanza con Villa Doria Pamphilj, residenza storica che comprende il terzo più grande parco pubblico di Roma (184 ettari) distante soli 750 mt, nonché l'ottimo collegamento con il centro storico, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse.



Mappa di localizzazione del Quartiere Q. XII - Gianicolense all'interno dei quartieri di Roma

Zoom del Quartiere Q. XII "Gianicolense":



Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno del quartiere

DESCRIZIONE

Posto auto coperto sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere XII Gianicolense - Municipio XII (ex Mun. XVI), più precisamente in Via del Casaleotto nn. 57-71, piano S1, interno 16, piena proprietà dell'esecutata soc. **** Omissis ****.

L'immobile de-quo è ubicato nell'autorimessa condominiale situata al piano seminterrato di un complesso edilizio composto da tre palazzine contraddistinte con le lettere "A", "B" e "C", avente accesso tramite due rampe pedonali e carrabili ubicate ai civici 57 e 71 di Via del Casaleotto. Gli edifici risultano di complessivi cinque piani fuori terra, con locali commerciali al piano terra posti su sede stradale, i piani sovrastanti destinati a civile abitazione e il piano seminterrato ad autorimessa.

Esternamente risultano in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da listelli di cortina e marcapiani con intonaco tinteggiato, parapetti dei balconi in ferro con i frontalini e sotto-balconi al momento del sopralluogo in discrete condizioni.

Le rampe di accesso risultano in sufficienti condizioni di manutenzione e uso, caratterizzate da una pavimentazione in mattonelle di cemento.

L'autorimessa è servita da due rampe carrabili distinte, con accessi rispettivamente al civico n. 57 e al civico n. 71 di via del Casaleotto, ciascuna dotata di proprio cancello. Le due rampe immettono in un unico ambiente interno, comunicante, che consente la circolazione e l'uscita da entrambi i lati. L'area risulta dotata, quindi, di doppio cancello automatico scorrevole in rete metallica zincata a maglia stretta, idoneo a garantire la ventilazione naturale. Risulta illuminata da plafoniere lineari a soffitto e presenta una pavimentazione in cemento industriale con griglie di scolo, in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. La viabilità interna è facilitata da adeguata segnaletica orizzontale e verticale.

L'autorimessa risulta dotata di impianto antincendio con pulsanti di emergenza, con certificazione di prevenzione incendi CPI, fornita dall'amministratore pro-tempore, che si allega (cfr. allegato 9). Si precisa che non risulta esibita al sottoscritto la certificazione dell'impianto elettrico.

Il posto auto coperto oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato al piano seminterrato, catastalmente contraddistinto con il numero d'interno 16, risulta attualmente composto da n. 4 posti moto numerati dal n. 1 al n. 4 delimitati a terra da segnaletica orizzontale, di cui i nn. 1 e 2 risultano in parte ubicati nell'area del posto auto e in parte nell'area di manovra, più precisamente descritto nei quesiti "Dati catastali" e "Regolarità edilizia".

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 05/05/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 457, Part. 1183, Sub. 531, Via del Casaleotto n. 61, piano S1, interno 16, z.c. 4, cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 86,15 intestato alla soc. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).



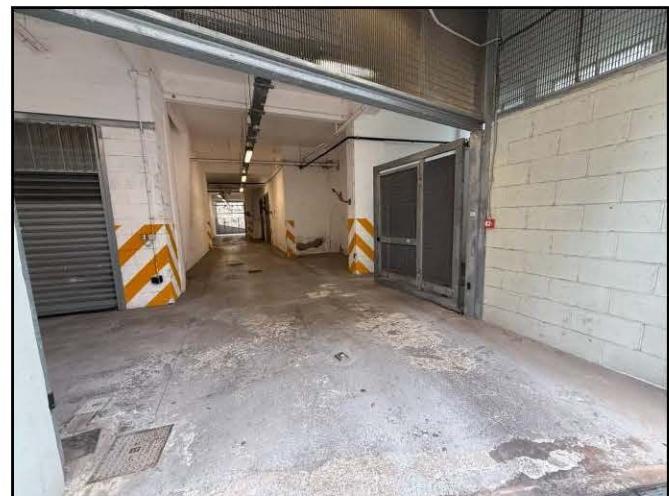
Vista rampa d'accesso su Via del Casaleotto n. 71 -
Palazzina B



Rampa carrabile



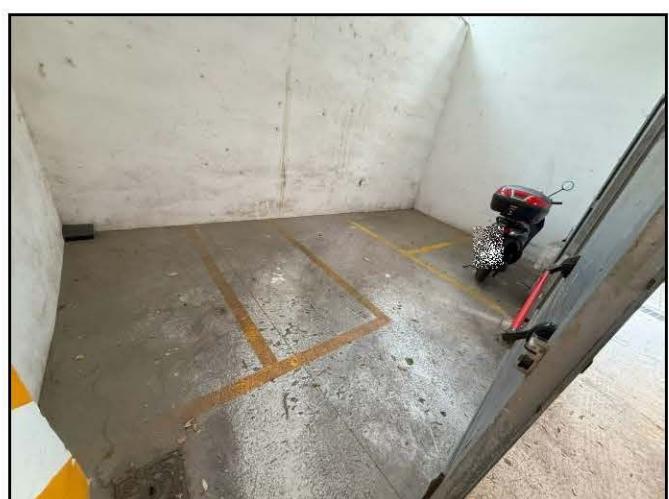
Accesso all'autorimessa - piano S1



Area di manovra



Vista dell'accesso al posto auto



Posto auto int. 16 attualmente suddiviso in n. 4
posti moto nn. 1-2-3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La soc. **** Omissis **** risulta titolare dell'intero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Dias in data 11/11/2019 rep. n. 6332/5565 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 18/11/2019 al n. 136458/95312 (*cfr. allegato 8*), con il quale la società esecutata acquistava la piena proprietà dell'immobile *de-quo*.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: area di manovra per due lati, altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto n. 16	12,20 mq	12,20 mq	1	12,20 mq	4,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2012 al 10/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 1183, Sub. 531, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 86,15 Piano S1
Dal 10/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 1183, Sub. 531, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 86,15 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 1183, Sub. 531, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 86,15 Piano S1
Dal 11/11/2019 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 1183, Sub. 531, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 86,15 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	457	1183	531	4	C/6	6	12 mq	12 mq	86,15 €	S1		

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- il posto auto risulta suddiviso in n. 4 posti moto delineati a terra con numerazione 1, 2, 3 e 4;
- i posti moto nn. 1 e 2 risultano in parte ubicati nell'area del posto auto pignorato e in parte nell'area di manovra non oggetto di pignoramento.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Infine, nella visura catastale la toponomastica dell'immobile risulta errata, in quanto risulta ubicato al civico 61 di Via del Casale, diversamente a seguito del sopralluogo eseguito, è stato rilevato che le due rampe di accesso/uscita sono ubicate ai civici 57 e 71 della predetta via.

Tale discrasia, potrà essere regolarizzata autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite il servizio dell'Agenzia delle Entrate di correzione dei dati catastali online "Contact Center" per variazione toponomastica, servizio completamente gratuito.

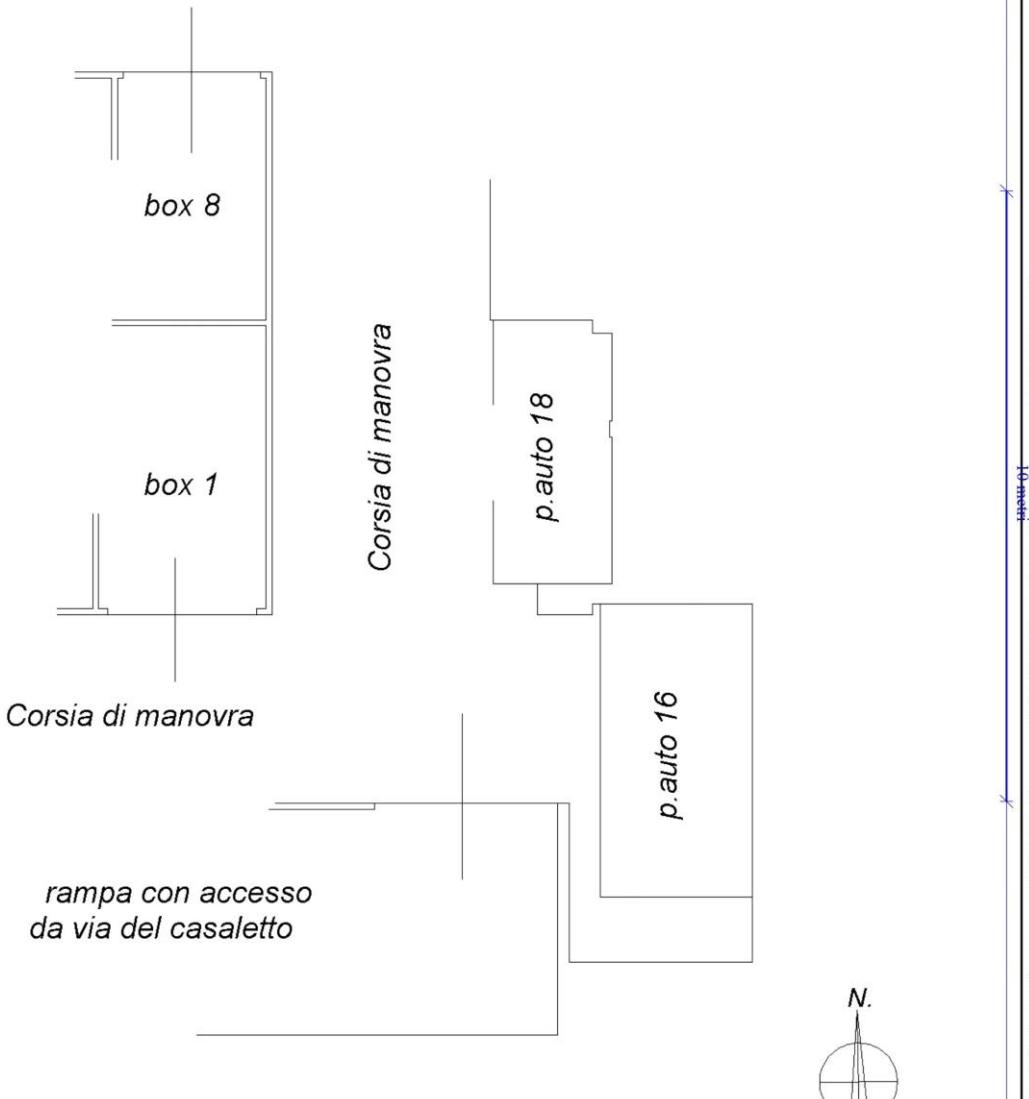
Planimetria catastale in atti:

Data: 22/11/2024 - n. T216124 - Richiedente:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0022789 del 10/01/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Del Casaleotto civ. 61 Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 457 Particella: 1183 Subalterno: 531	Compilata da: Giannini Mario Inscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 7767
--	--	---

PLANIMETRIA POSTO AUTO COPERTO
PIANO S/1 INT. 16

H=4.50mt



Ultima planimetria in atti

Data: 22/11/2024 - n. T216124 - Richiedente:

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

Cittastato dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2024 - Comune di ROMA(HS01) - < Foglio 457 - Particella 1183 - Subalterno 531 >
VIA DFL CASALETTO n. 61 Interno 16 Piano S1

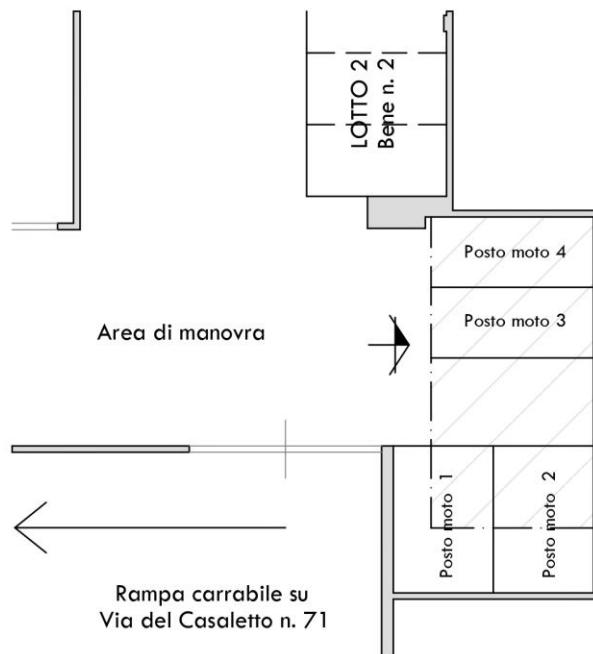
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO 1 / Bene n. 1

POSTO AUTO int. 16

Via del Casaleotto n. 71 - Piano S1 - Interno 16

h: 4,55 mt / CAP: 00151 - ROMA (RM)



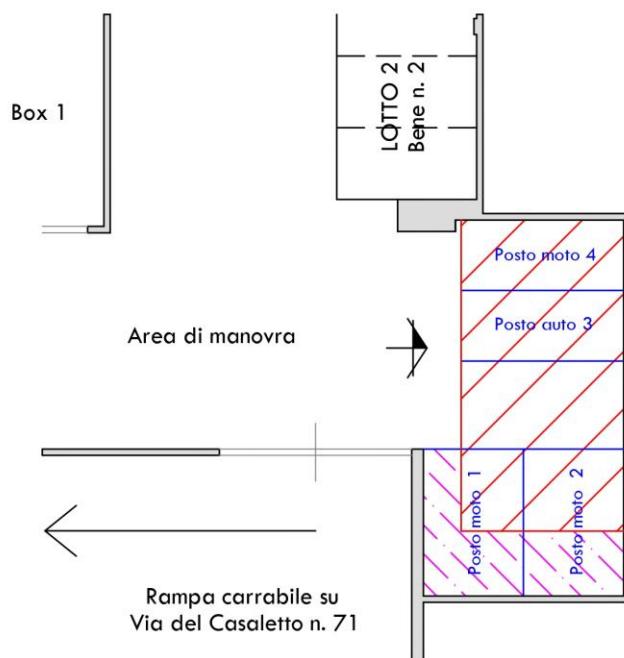
Ingombro posto auto int. 16 "oggetto di pignoramento"



PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO 1 / Bene n. 1

POSTO AUTO int. 16



Ingombro posto auto int. 16 "oggetto di pignoramento"



Posti moto nn. 1-2-3-4



Area di manovra "non oggetto di pignoramento"



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo normale.

PARTI COMUNI

L'immobile de-quo risulta inserito in un complesso edilizio composto da n. 3 palazzine "A", "B" e "C" più precisamente ubicato nell'autorimessa al di sotto delle palazzine "A" e "B", con condominio amministrato dallo **** Omissis ****, con regolamento di condominio fornito dallo stesso amministratore pro-tempore, che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1962 con successive varianti, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Posto auto int. 16:

Altezza interna utile: H 4,55 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: porta metallica automatizzata d'accesso al locale autorimessa;

Impianto elettrico: funzionanti, non presenti ed esibiti al momento del sopralluogo;

Impianto antincendio: risulta presente il Certificato di Prevenzione Incendi CPI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile *de-quo* risulta nella disponibilità della società esecutata, come da riscontro pervenuto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale I di Roma a seguito di richiesta dello scrivente, la quale comunica che non risultano contratti di locazione per l'immobile indicato, che si allega (*cfr. allegato 13*).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1978 al 12/05/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Fuà	31/10/1978	2886	806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/11/1978	-	44622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/1980 al 12/05/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Giambelluca	14/10/1980	34410	8642
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/10/1980	-	54367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2000 al 09/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/05/2002	-	37966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma - Ufficio del registro	13/10/2000	40	62
Dal 09/06/2006 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianfranco Lepri	09/06/2006	79229	16914

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/06/2006	78155	45201
		Registrazione			
Dal 11/11/2019 al 26/04/2023		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Dias	11/11/2019	6332	5565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/11/2019	136458	95312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

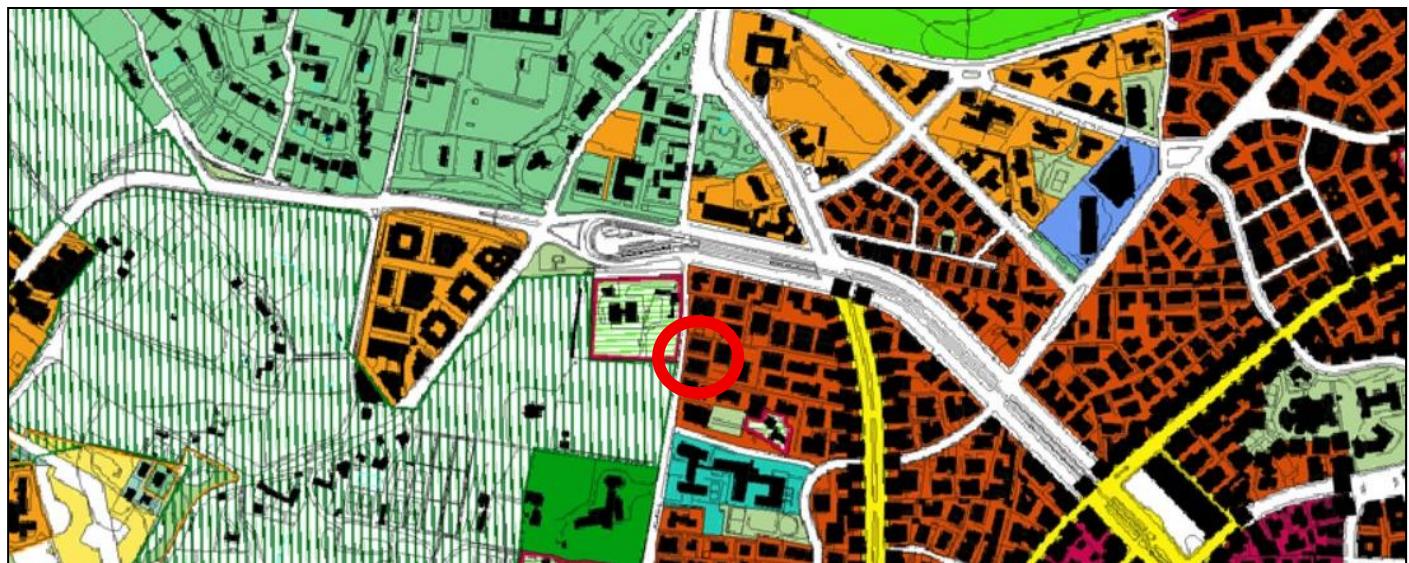
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 17/04/2019
Reg. gen. - - Reg. part. 8320
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 04/04/2019
N° repertorio: 5033

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 08/03/2018
Reg. gen. - - Reg. part. 19297
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Roma in data 9 febbraio 2018 rep. n. 7335.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 15/05/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 43749
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Roma in data 26 aprile 2023 rep. n. 12254.

NORMATIVA URBANISTICA

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



P.R.G. del Comune di Roma - Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 46 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

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

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
- b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-

morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;

b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);

c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;

d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;

e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. *Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).*

5. *Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".

f) Parcheggi non pertinenziali.

Carta per la Qualità: - Nulla.

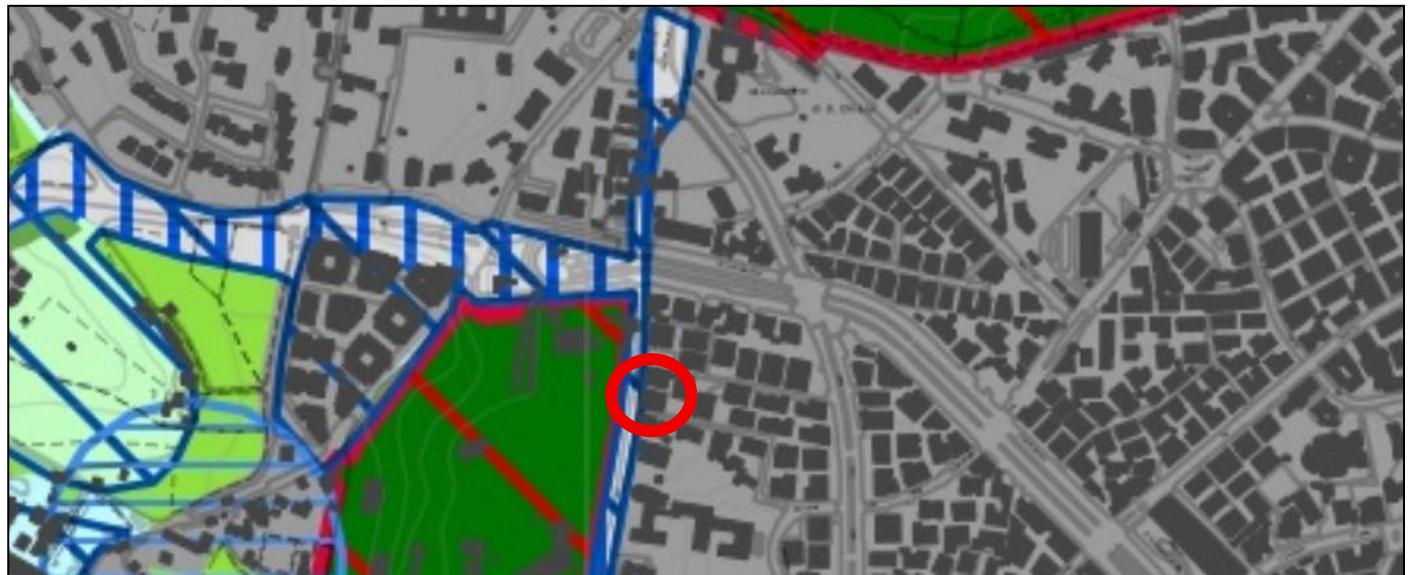


Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

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. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24

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

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un'autorimessa ubicata al piano seminterrato di un complesso edilizio composto da tre palazzine contraddistinte con le lettere "A", "B" e "C" edificate *dalla **** Omissis *****, in particolare al di sotto delle palazzine "A" e "B".

Per quanto concerne la palazzina "A" risulta realizzata con **progetto prot. 26336 del 1962 (licenza di costruzione n. 1868 del 08/10/1962)** e **successiva variante prot. 31382 del 1964 (licenza di costruzione n. 76/C del 10/03/1965)** al seguito dei quali risulta rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 709 del 29/05/1965**.

Per quanto concerne la palazzina "B" risulta realizzata con **progetto prot. 26334 del 1962 (licenza di costruzione n. 1869 del 08/10/1962)** e **successiva variante prot. 27006 del 1963 (licenza di costruzione n. 106/C del 11/03/1964)** al seguito dei quali risulta rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 538 del 16/04/1964**.

Le palazzine A-B edificate con i progetti di cui sopra risultano a destinazione mista, articolate con locali ad uso magazzino al piano seminterrato, con destinazione mista al piano terra con negozi e abitazioni, a destinazione residenziale ai piani superiori e locali tecnici al piano servizi.

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Per cambio di destinazione d'uso a locale artigianale e commerciale, l'allora comproprietario ******* presentò n. 2 domande di condono con le seguenti domande di condono ai sensi della L.47/85:

- **Domanda di condono prot. 86/129003 (sot. 1)**, registrata in data 18/06/1986 relativa ad un cambio d'uso in commerciale per 485,50 mq;
- **Domanda di condono prot. 86/129003 (sot. 2)**, registrata in data 18/06/1986 relativa ad un cambio d'uso in artigianale per 420,20 mq.

In seguito, risulta presentata rinuncia ai condoni sopra esposti in data 15/07/2010 (sot. 1) e in data 16/07/2010 (sot. 2) da parte della soc. ** Omissis **** (proprietaria degli immobili al momento della rinuncia - anno 2010).**

A seguito di numerose ed esaustive ricerche presso i competenti uffici, per l'autorimessa cui il bene pignorato è parte risulta essere stata oggetto di ulteriori titoli urbanistico-edilizi:

- **D.I.A. presentata presso il Municipio XII (ex XIV) con prot. 37235 del 14/06/2005** dall'allora proprietari ***** Omissis ***** e ***** Omissis *****, per cambio di destinazione d'uso a parcheggio privato condominiale.

- **D.I.A. presentata presso il Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. con prot. 57816 del 10/08/2006** dall'allora proprietari soc. ***** Omissis ***** (per acquisto fattone il 09/06/2006 "vedi quesito provenienza ventennale"), **per cambio di destinazione d'uso da commerciale ad autorimessa con n. 20 box auto e n. 8 posti moto.**

Si precisa che tale titolo, presentato presso il Dip. PAU, non tiene in considerazione del post-operam della D.I.A. presentata precedentemente presso il Municipio XII (ex XIV) dai precedenti proprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****, in quanto la richiesta di cambio d'uso risultava già presentata. Differentemente dal precedente titolo citato, il post-operam della presente risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune difformità che più avanti si espongono.

In conclusione, lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- *Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:*

Sono state eseguite numerose operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, più precisamente:

- Richiesta n. 1: Fascicolo progetto prot. 26336/1962 e variante prot. 31382/1964 (palazzina A);
- Richiesta n. 2: Fascicolo progetto prot. 26334/1962 e variante prot. 27006/1963 (palazzina B);
- Richiesta n. 3: D.I.A. prot. 57816 del 10/08/2006 per cambio d'uso in autorimessa.

I fascicoli urbanistico-edilizi sopra esposti, reperiti dallo scrivente, si allegano integralmente (cfr. allegato 11).

- *Municipio XII - Ufficio direzione tecnica:*

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio XII di competenza, con n. 2 domande di accesso agli atti, più precisamente:

- La prima con prot. CQ/2025/6803 del 21/01/2025 con risposta dell'ufficio tecnico prot. CQ/2025/17351 del 13/02/2025 mediante il quale rilasciava la DIA prot. 37235/2005 sopra esposta (cfr. allegato 10);
- La seconda con prot. CQ/2025/57058 del 19/05/2025 con risposta dell'ufficio tecnico prot. CQ/2025/62752 del 29/05/2025 mediante il quale l'ufficio rispondeva negativamente, dichiarando di non aver reperito alcun titolo urbanistico edilizio successivo al 2006 (cfr. allegato 10).

- *Ufficio Condono Edilizio di Roma:*

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, sono state reperite n. 2 domande di condono, in particolare la domanda prot. 86/129003 (sot. 1 e sot. 2) relativa all'immobile de-quo che si allegano integralmente (cfr. allegato 12).

Infine, non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica A.P.E. in quanto il locale de-quo essendo un posto auto C/6 non risulta necessario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 1:

A seguito di verifica e confronto tra l'elaborato grafico allegato alla D.I.A. per cambio d'uso (anno 2006) con la planimetria catastale attualmente in atti (anno 2012) e l'attuale stato dei luoghi, come precedentemente descritto nel quesito "Dati catastali", sussistono le seguenti difformità urbanistiche:

- il posto auto risulta suddiviso in n. 4 posti moto delineati a terra con numerazione 1, 2, 3 e 4;
- i posti moto nn. 1 e 2 risultano in parte ubicati nell'area del posto auto pignorato e in parte nell'area di manovra non oggetto di pignoramento.

Vista la Legge 175/2024 dal 28/07/2024 (cd. decreto salva-casa n. 69 del 29 maggio 2024), in modifica al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, considerati i titoli urbanistici reperiti sopra esposti, le difformità riscontrate sono riferite ad una diversa definizione degli spazi di parcheggio, con n. 4 posti moto che nonostante siano urbanisticamente approvati con DIA prot. 57816/2006, non risultano conformi con la planimetria catastale attualmente in atti oggetto di pignoramento.

Pertanto, lo scrivente provvedeva ad eseguire un ulteriore istanza di accesso agli atti presso il Municipio 12 di competenza per verificare eventuali titoli urbanistico-edilizi successivi che abbiano legittimato l'accatastamento in atti, da posti moto a posto auto. Con risposta prot. CQ/2025/62752 del 29/05/2025, l'ufficio rispondeva negativamente sulla presenza di titoli urbanistico-edilizi presentati dopo il 2006, pertanto gli accatastamenti attualmente in atti risultano depositati privi di regolari titoli.

Alla luce di quanto sopra esposto, dovendo riportare lo stato attuale come risulta nell'atto di pignoramento (posto auto coperto in. 16) l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare la corretta area di spazio parcheggio a posto auto e potrà sanare le difformità rilevate attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria presso il Municipio di competenza ad esclusione dell'accatastamento DOCFA, già presente in banca dati.

I costi dell'oblazione da calcolarsi secondo la vigente normativa, la sanzione per le opere di variazione degli spazi interni già eseguite e la parcella del tecnico (escluso l'accatastamento DOCFA), possono essere quantificati a corpo in € 2.500,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

D.I.A. prot. 57816/2006 - Elaborato grafico / Piano interrato:

Inquadramento dei posti moto:



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'amministratrice pro tempore di Via del Casaleotto nn. 57/71, è emerso che alla data del 6 maggio 2025 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico delle unità immobiliari pignorate "lotto 1/bene 1 e lotto 2/bene 2" (B2/1M, B2/2M, B2/3M, B2/4M, B2/5M, B2/6M, B2/7M e B2/8M) per un totale di € 3.163,40 come da estratto conto inviato al sottoscritto (cfr. allegato 9).

Premesso che:

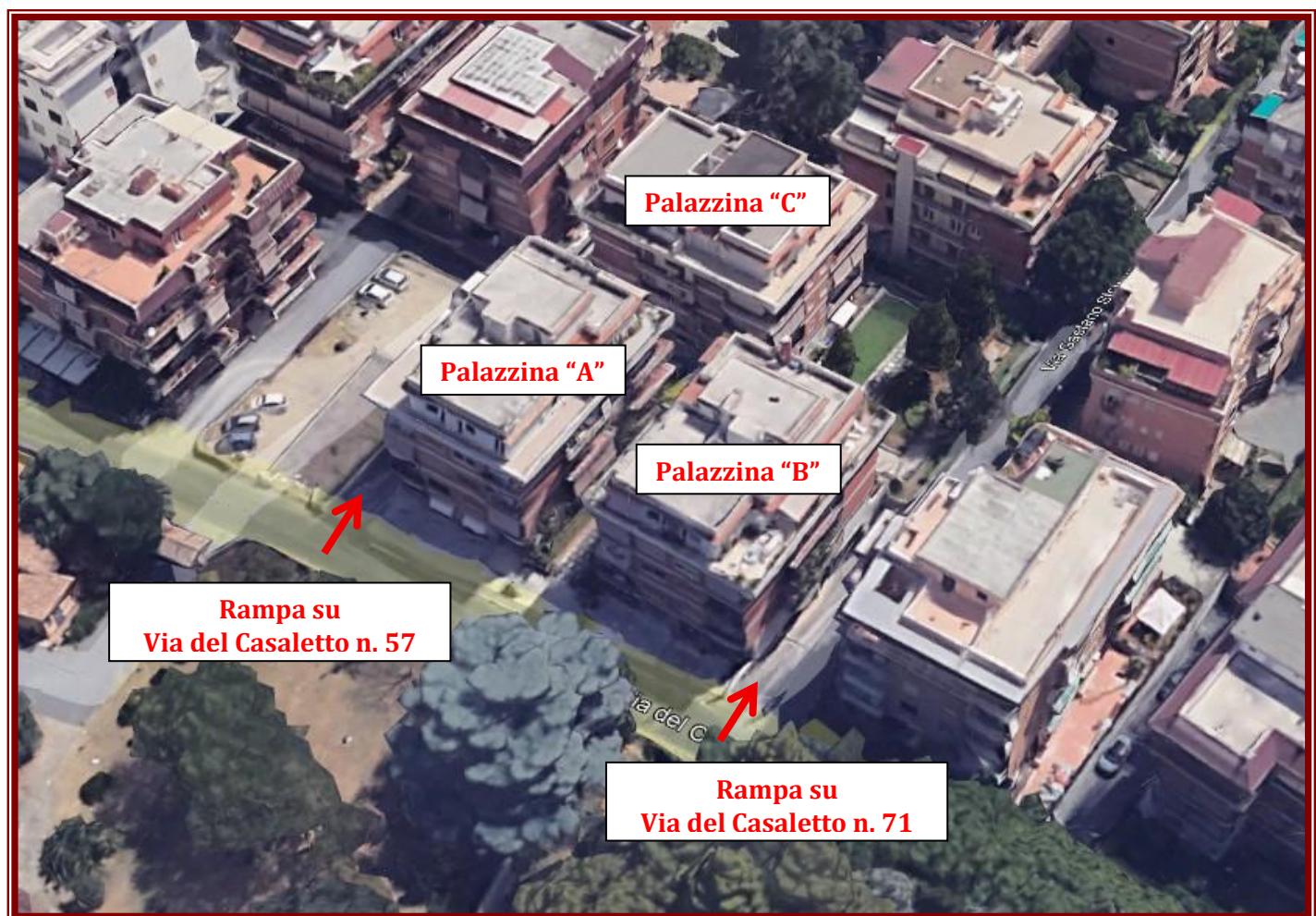
- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali potrebbero continuare ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, nel caso in cui al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile dovessero ancora insistere oneri condominiali insoluti, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario il pagamento delle ultime due annualità.

LOTTO 2

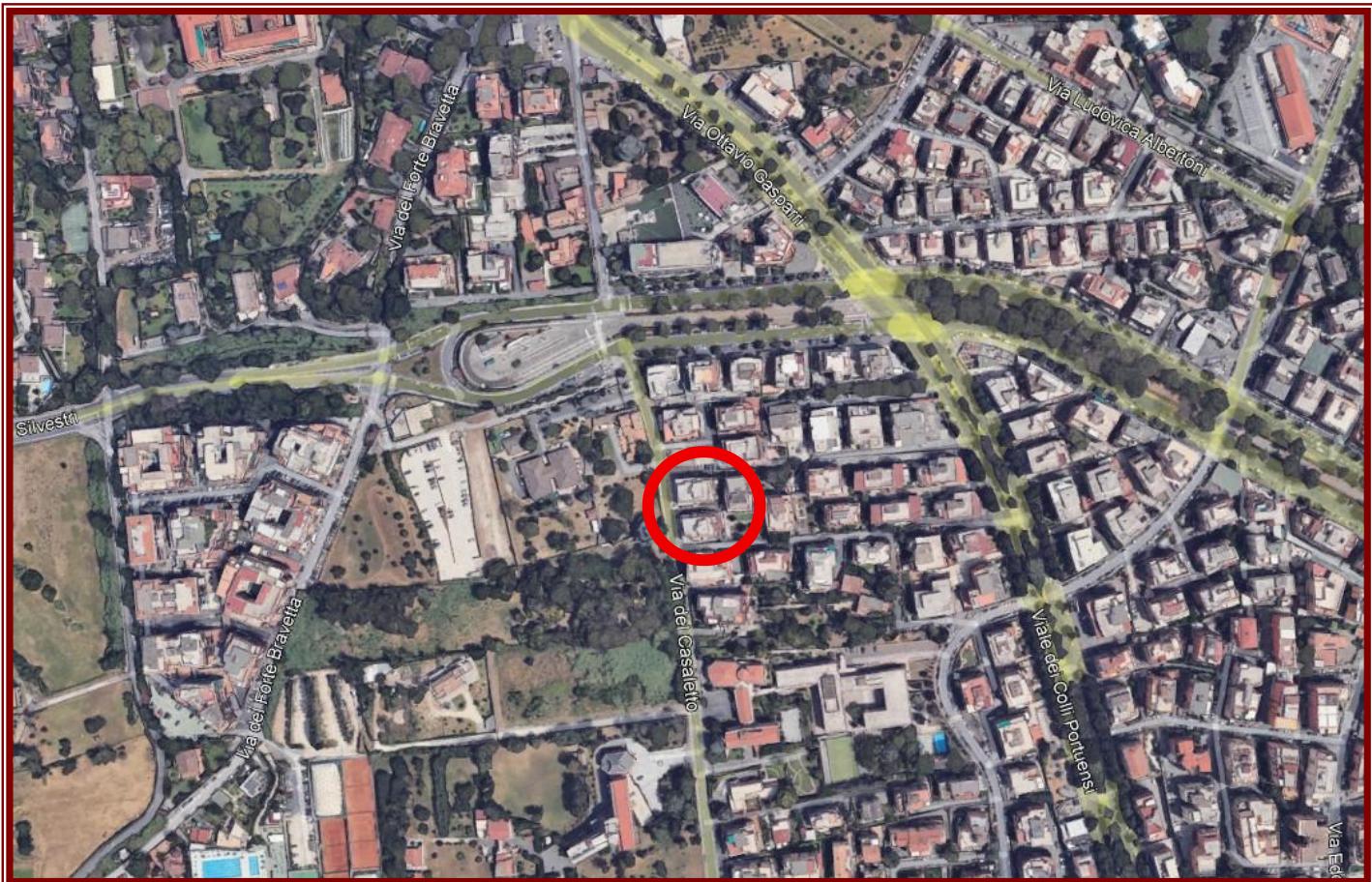
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto coperto ubicato a Roma (RM) - Via del Casaletto n. 57-71, interno 18, piano S1



Vista 3D da Google Earth – Vista degli accessi su rampa carrabile in Via del Casaletto nn. 57-71

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:



Inquadramento dei fabbricati nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.87634, 12.44072)

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Municipio XII (ex XVI), quartiere Q. XII Gianicolense, dodicesimo quartiere di Roma, nell'area ovest della città, dalle Mura gianicolensi fino a via del Casaletto e alla Valle dei Casali, compreso tra via Aurelia Antica e via Portuense, confinante a nord con il quartiere Q. XIII Aurelio e con il rione R. XIII Trastevere, a est con il quartiere Q. XI Portuense, a sud con il suburbio S. VII Portuense e ad ovest con il suburbio S. VIII Gianicolense.

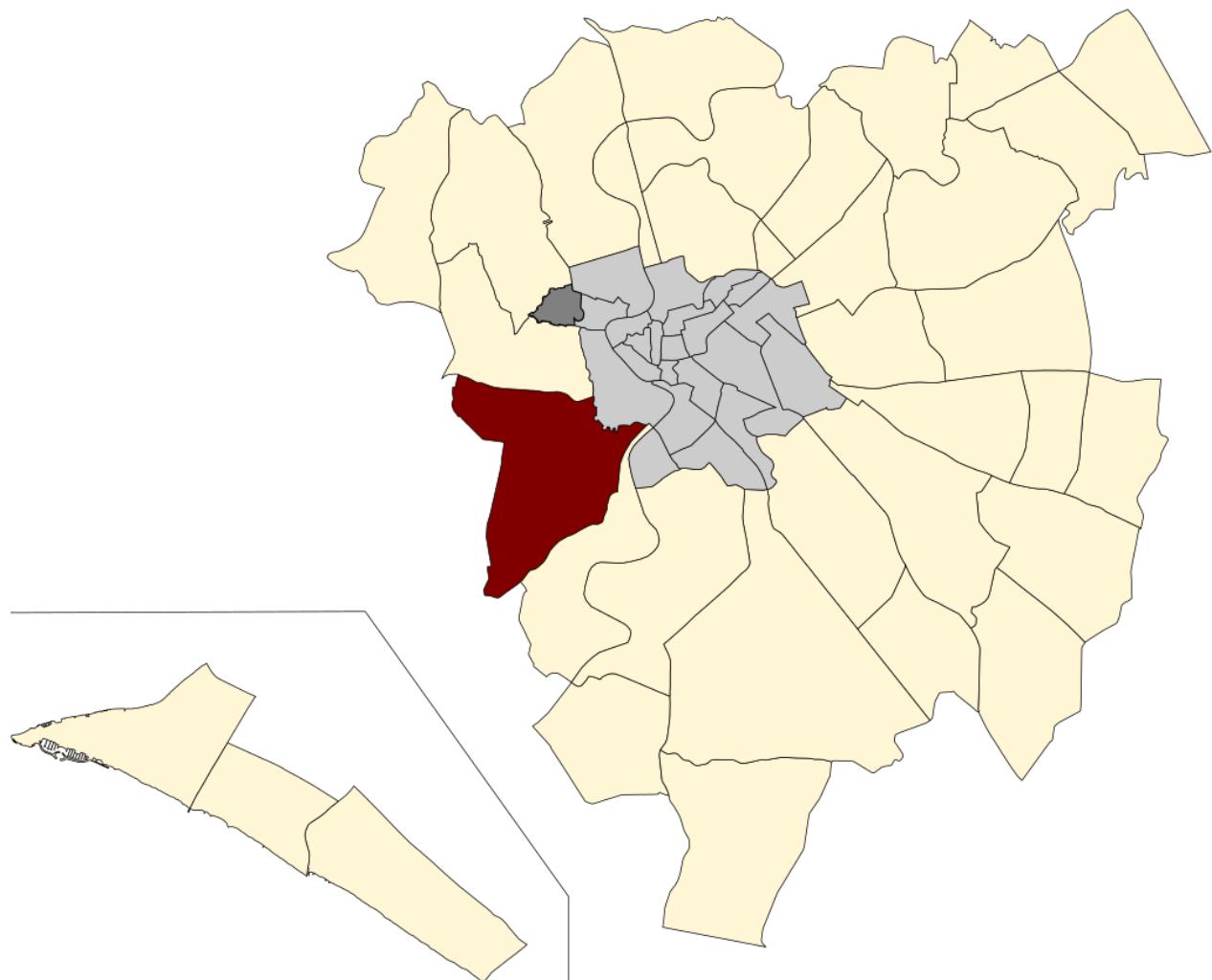
Il quartiere comprende diverse aree urbane: Monteverde Vecchio, Monteverde Nuovo, Ponte Bianco, Donna Olimpia, Porta Portese, Colli Portuensi e Nuovo Trastevere (l'unica area appartenente al Municipio Roma XI).

Il nome deriva dal colle Gianicolo, che è compreso nel rione di Trastevere, ma le cui propaggini occidentali corrispondono a Monteverde. Questo toponimo potrebbe fare riferimento al tufo di colore verde-giallognolo che veniva estratto dalle cave che un tempo costellavano la zona, analogamente al termine Mons Aureus, ossia Monte d'oro.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risulta risalente prevalentemente agli anni 50' con altezze variabili da 5 a 6 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, commerciale e terziaria, avente:

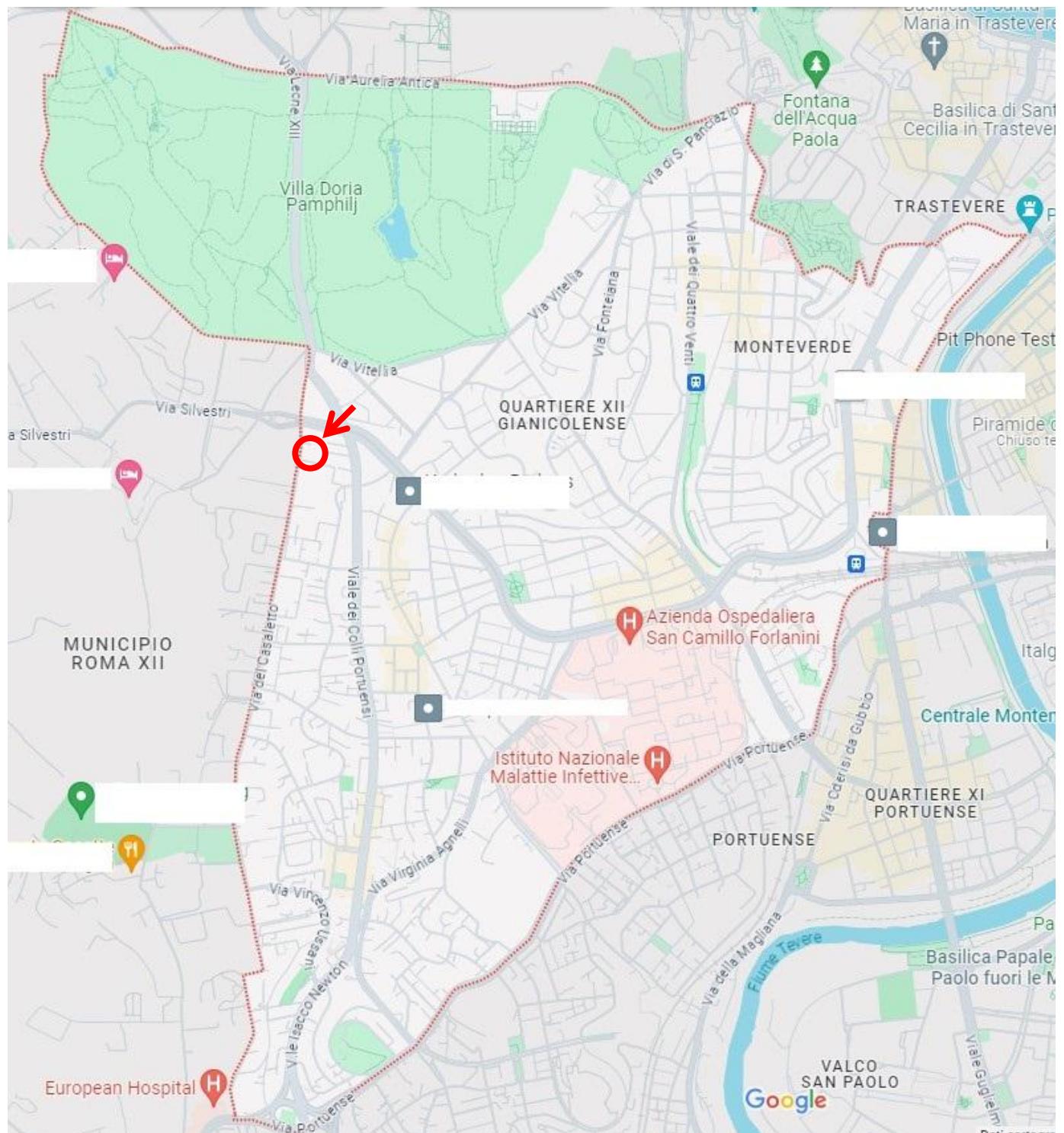
- ottimo sistema viario compreso tra Via del Casale, Viale dei Colli Portuensi e Circonvallazione Gianicolense;
- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, con la vicinanza a soli 160 mt con la stazione tramviaria "Casaletto", oltre alle numerose linee di trasporto pubblico urbano su ruota con fermate poco distanti su Circonvallazione Gianicolense;
- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, l'ottimo collegamento dei mezzi pubblici, la numerosa presenza dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole di ogni ordine e grado), in particolare la vicinanza con l'azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini e l'Istituto Nazionale Malattie Infettive Lazzaro Spallanzani distanti soli 1.7 km, la vicinanza con Villa Doria Pamphilj, residenza storica che comprende il terzo più grande parco pubblico di Roma (184 ettari) distante soli 750 mt, nonché l'ottimo collegamento con il centro storico, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse.



Mappa di localizzazione del Quartiere Q. XII - Gianicolense all'interno dei quartieri di Roma

Zoom del Quartiere Q. XII "Gianicolense":



Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno del quartiere

DESCRIZIONE

Posto auto coperto sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere XII Gianicolense - Municipio XII (ex Mun. XVI), più precisamente in Via del Casaletto nn. 57-71, piano S1, interno 18, piena proprietà dell'esecutata soc. **** Omissis ****.

L'immobile de-quo è ubicato nell'autorimessa condominiale situata al piano seminterrato di un complesso edilizio composto da tre palazzine contraddistinte con le lettere "A", "B" e "C", avente accesso tramite due rampe pedonali e carrabili ubicate ai civici 57 e 71 di Via del Casaletto. Gli edifici risultano di complessivi cinque piani fuori terra, con locali commerciali al piano terra posti su sede stradale, i piani sovrastanti destinati a civile abitazione e il piano seminterrato ad autorimessa.

Esternamente risultano in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da listelli di cortina e marcapiani con intonaco tinteggiato, parapetti dei balconi in ferro con i frontalini e sotto-balconi al momento del sopralluogo in discrete condizioni.

Le rampe di accesso risultano in sufficienti condizioni di manutenzione e uso, caratterizzate da una pavimentazione in mattonelle di cemento.

L'autorimessa è servita da due rampe carrabili distinte, con accessi rispettivamente al civico n. 57 e al civico n. 71 di via del Casaletto, ciascuna dotata di proprio cancello. Le due rampe immettono in un unico ambiente interno, comunicante, che consente la circolazione e l'uscita da entrambi i lati. L'area risulta dotata, quindi, di doppio cancello automatico scorrevole in rete metallica zincata a maglia stretta, idoneo a garantire la ventilazione naturale. Risulta illuminata da plafoniere lineari a soffitto e presenta una pavimentazione in cemento industriale con griglie di scolo, in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. La viabilità interna è facilitata da adeguata segnaletica orizzontale e verticale.

L'autorimessa risulta dotata di impianto antincendio con pulsanti di emergenza, con certificazione di prevenzione incendi CPI, fornita dall'amministratore pro-tempore, che si allega (*cfr. allegato 9*). Si precisa che non risulta esibita al sottoscritto la certificazione dell'impianto elettrico.

Il posto auto coperto oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato al piano seminterrato, catastalmente contraddistinto con il numero d'interno 18, risulta attualmente composto da n. 4 posti moto numerati dal n. 5 al n. 8 delimitati a terra da segnaletica orizzontale, più precisamente descritti nei quesiti "Dati catastali" e "Regolarità edilizia".

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 05/05/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 457, Part. 1183, Sub. 532, Via del Casaletto n. 61, piano S1, interno 18, z.c. 4, cat. C/6, classe 6, consistenza 8 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 57,43 intestato alla soc. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).



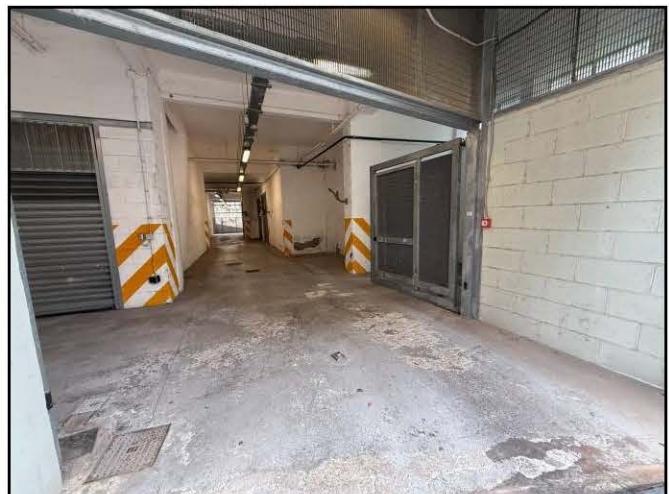
Vista rampa d'accesso su Via del Casaleto n. 71 –
Palazzina B



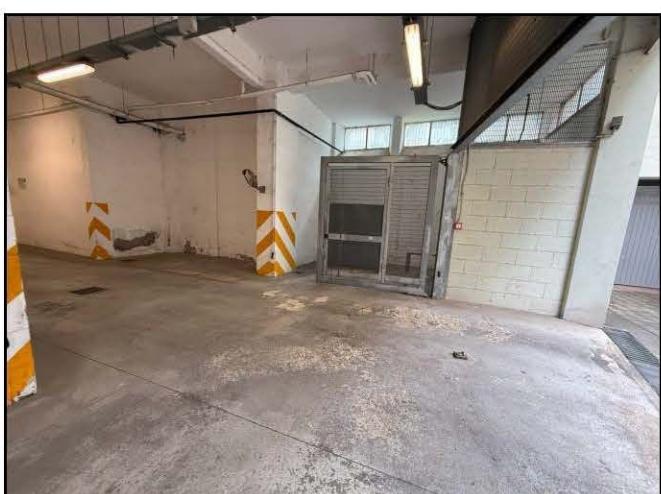
Rampa carrabile



Accesso all'autorimessa – piano S1



Area di manovra



Area di manovra



Posto auto int. 18 attualmente suddiviso in n. 4
posti moto nn. 5-6-7-8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La soc. **** Omissis **** risulta titolare dell'intero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Dias in data 11/11/2019 rep. n. 6332/5565 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 18/11/2019 al n. 136458/95312 (*cfr. allegato 8*), con il quale la società esecutata acquistava la piena proprietà dell'immobile *de-quo*.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: area di manovra per due lati, altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto n. 18	9,50 mq	9,50 mq	1	9,50 mq	4,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2012 al 10/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 1183, Sub. 532, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 8 mq Rendita € 57,43 Piano S1
Dal 10/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 1183, Sub. 532, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 8 mq Rendita € 57,43 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 1183, Sub. 532, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 8 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 57,43 Piano S1
Dal 11/11/2019 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 457, Part. 1183, Sub. 532, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 8 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 57,43 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	457	1183	532	4	C/6	6	8 mq	8 mq	57,43 €	S1		

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- il posto auto risulta suddiviso in n. 4 posti moto delineati a terra con numerazione 5, 6, 7 e 8;

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Infine, nella visura catastale la toponomastica dell'immobile risulta errata, in quanto risulta ubicato al civico 61 di Via del Casaleotto, diversamente a seguito del sopralluogo eseguito, è stato rilevato che le due rampe di accesso/uscita sono ubicate ai civici 57 e 71 della predetta via.

Tale discrasia, potrà essere regolarizzata autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite il servizio dell'Agenzia delle Entrate di correzione dei dati catastali online "Contact Center" per variazione toponomastica, servizio completamente gratuito.

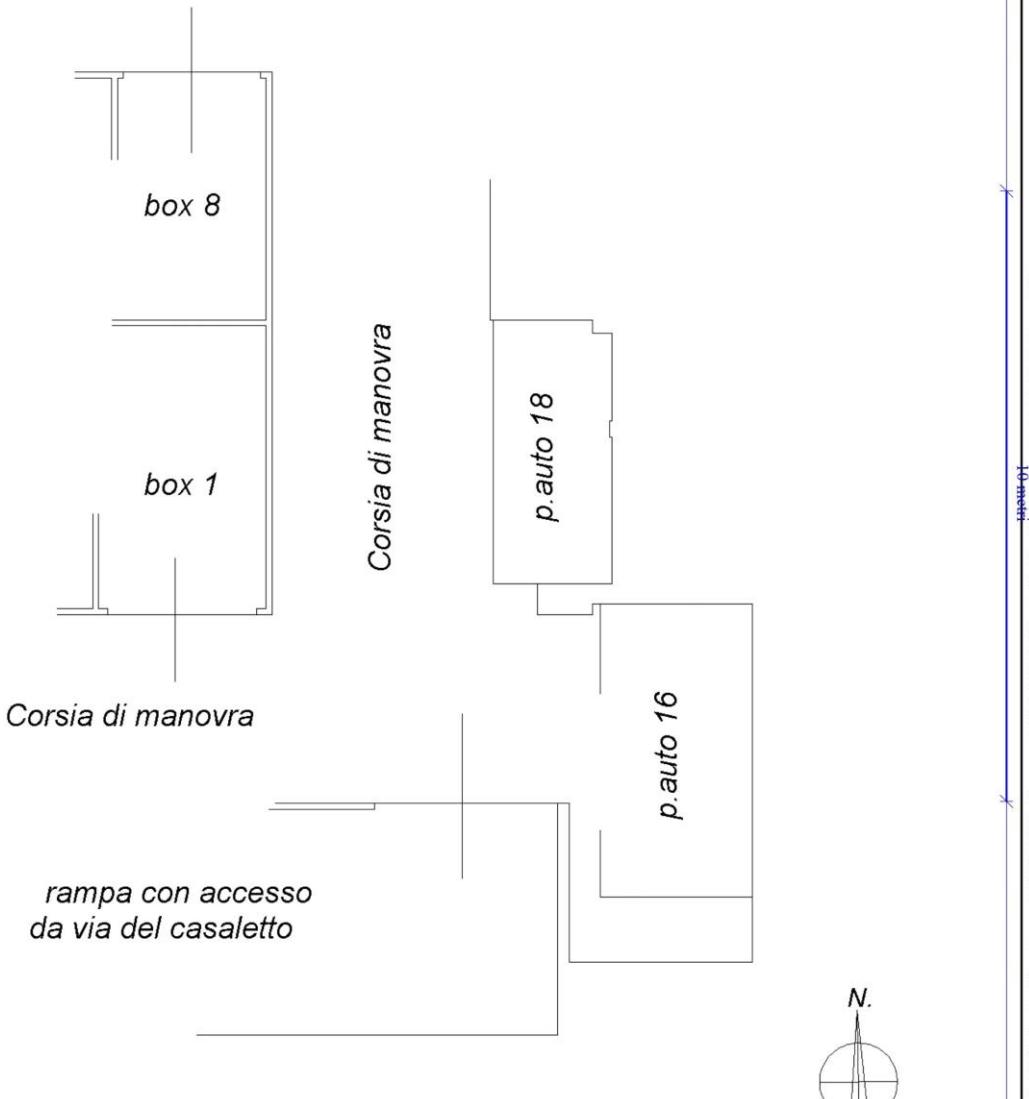
Planimetria catastale in atti:

Data: 22/11/2024 - n. T216125 - Richiedente:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0022817 del 10/01/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Del Casaleotto civ. 61 Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 457 Particella: 1183 Subalterno: 532	Compilata da: Giannini Mario Inscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 7767
--	--	---

PLANIMETRIA POSTO AUTO COPERTO
PIANO S/1 INT. 18

H=4.50mt



Catasto dei Fabbricati - Sintesi al 22/11/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 457 - Particella 1183 - Subalterno 532 >
VIA DEL CASALETTO n. 61 Interno 18 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 22/11/2024 - n. T216125 - Richiedente:

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

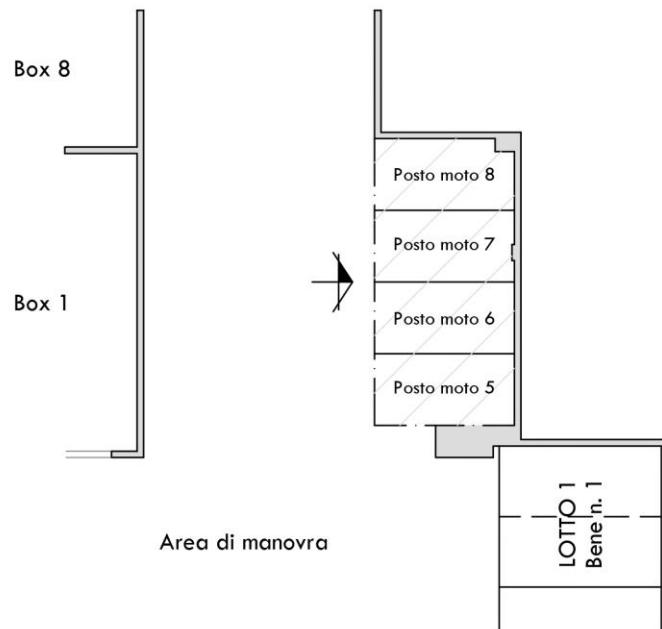
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO 2 / Bene n. 2

POSTO AUTO int. 18

Via del Casaleotto n. 71 - Piano S1 - Interno 18

h: 4,55 mt / CAP: 00151 - ROMA (RM)



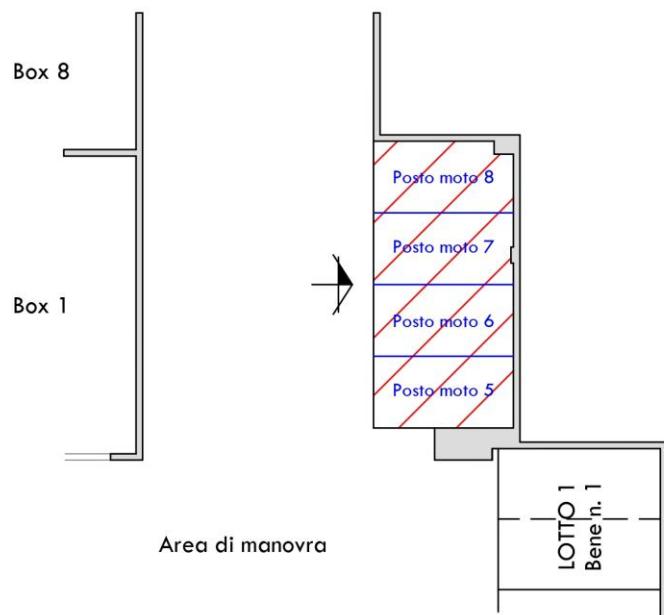
Ingombro posto auto int. 18 "oggetto di pignoramento"



PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO 2 / Bene n. 2

POSTO AUTO int. 18



 Ingombro posto auto int. 18 "oggetto di pignoramento"

 Posti moto nn. 5-6-7-8



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo normale.

PARTI COMUNI

L'immobile *de-quo* risulta inserito in un complesso edilizio composto da n. 3 palazzine "A", "B" e "C" più precisamente ubicato nell'autorimessa al di sotto delle palazzine "A" e "B", con condominio amministrato dallo **** Omissis ****, con regolamento di condominio fornito dallo stesso amministratore pro-tempore, che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato nel 1962 con successive varianti, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Posto auto int. 18:

Altezza interna utile: H 4,55 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: porta metallica automatizzata d'accesso al locale autorimessa;

Impianto elettrico: funzionanti, non presenti ed esibiti al momento del sopralluogo;

Impianto antincendio: risulta presente il Certificato di Prevenzione Incendi CPI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile *de-quo* risulta nella disponibilità della società esecutata, come da riscontro pervenuto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale I di Roma a seguito di richiesta dello scrivente, la quale comunica che non risultano contratti di locazione per l'immobile indicato, che si allega (*cfr. allegato 13*).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1978 al 12/05/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Fuà	31/10/1978	2886	806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/11/1978	-	44622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/1980 al 12/05/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Giambelluca	14/10/1980	34410	8642
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/10/1980	-	54367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2000 al 09/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/05/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/05/2002	-	37966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma - Ufficio del registro	13/10/2000	40	62
Dal 09/06/2006 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianfranco Lepri	09/06/2006	79229	16914

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/06/2006	78155	45201
		Registrazione			
Dal 11/11/2019 al 26/04/2023		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Dias	11/11/2019	6332	5565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/11/2019	136458	95312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 17/04/2019
Reg. gen. - - Reg. part. 8320
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 04/04/2019
N° repertorio: 5033

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 08/03/2018
Reg. gen. - - Reg. part. 19297
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Roma in data 9 febbraio 2018 rep. n. 7335.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 15/05/2023
Reg. gen. - - Reg. part. 43749
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Roma in data 26 aprile 2023 rep. n. 12254.

NORMATIVA URBANISTICA

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



P.R.G. del Comune di Roma - Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 46 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

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

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
- b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-

morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole composite del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;

b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);

c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;

d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;

e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. *Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).*

5. *Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

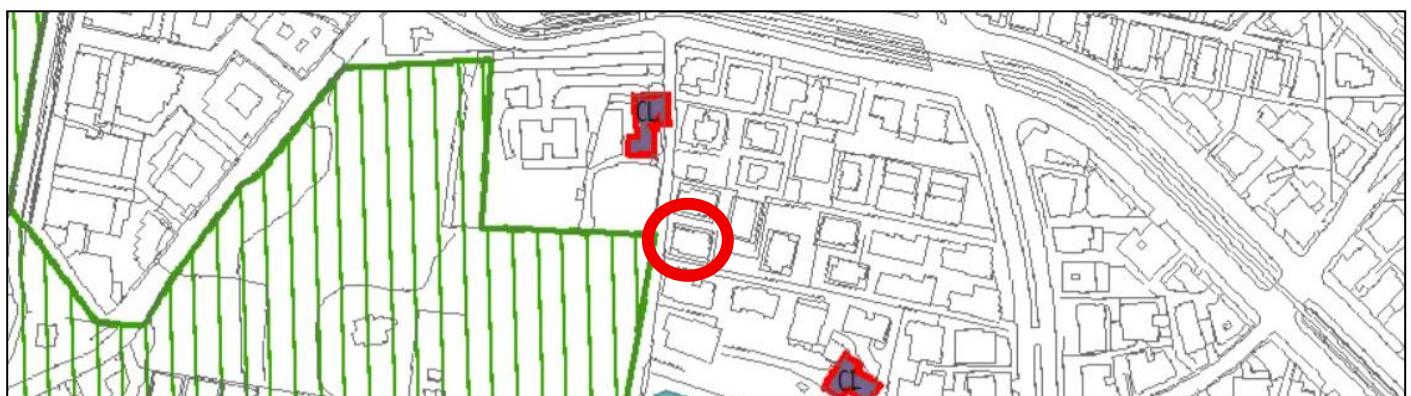
c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".

f) Parcheggi non pertinenziali.

Carta per la Qualità: - Nulla.

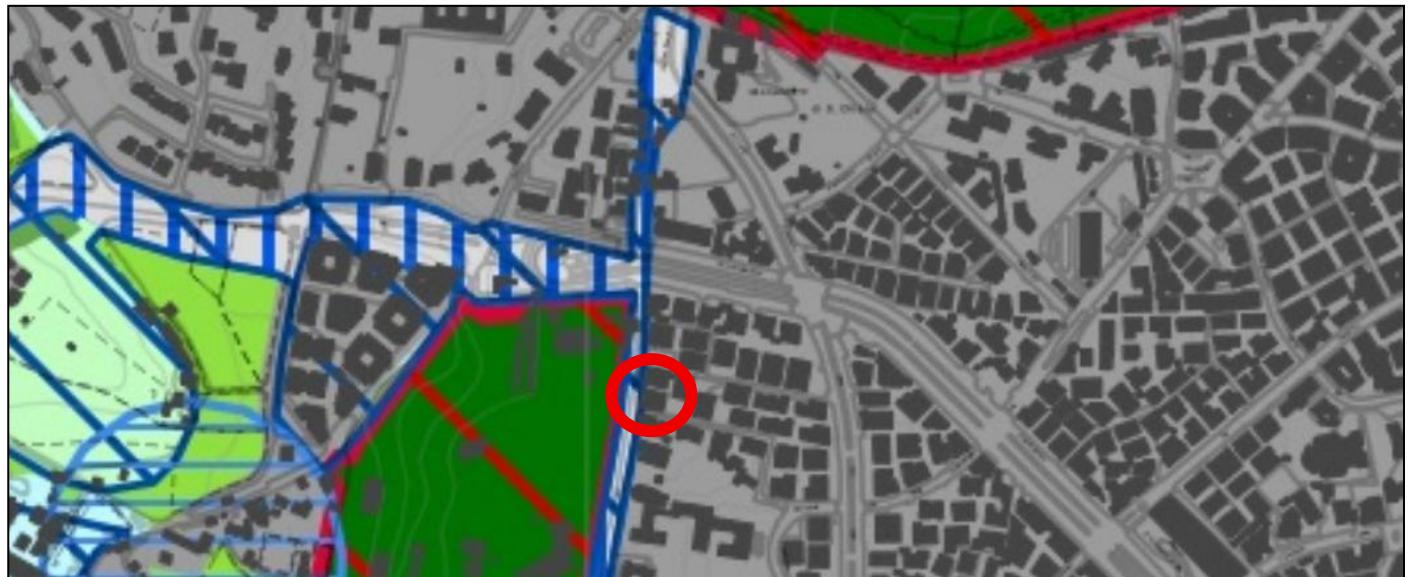


Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

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. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24

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

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un'autorimessa ubicata al piano seminterrato di un complesso edilizio composto da tre palazzine contraddistinte con le lettere "A", "B" e "C" edificate *dalla **** Omissis *****, in particolare al di sotto delle palazzine "A" e "B".

Per quanto concerne la palazzina "A" risulta realizzata con **progetto prot. 26336 del 1962 (licenza di costruzione n. 1868 del 08/10/1962)** e **successiva variante prot. 31382 del 1964 (licenza di costruzione n. 76/C del 10/03/1965)** al seguito dei quali risulta rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 709 del 29/05/1965**.

Per quanto concerne la palazzina "B" risulta realizzata con **progetto prot. 26334 del 1962 (licenza di costruzione n. 1869 del 08/10/1962)** e **successiva variante prot. 27006 del 1963 (licenza di costruzione n. 106/C del 11/03/1964)** al seguito dei quali risulta rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 538 del 16/04/1964**.

Le palazzine A-B edificate con i progetti di cui sopra risultano a destinazione mista, articolate con locali ad uso magazzino al piano seminterrato, con destinazione mista al piano terra con negozi e abitazioni, a destinazione residenziale ai piani superiori e locali tecnici al piano servizi.

Si precisa che il Certificato di Agibilità n. 709/1965 relativo alla Palazzina A, non risulta rilasciato (nota pervenuta dall'ufficio Dip. PAU), mentre il Certificato di Agibilità n. 538/1964 relativo alla Palazzina B (ove gli immobili risultano collocati), risulta rilasciato e reperito dallo scrivente, vedi allegati.

Si precisa che il Certificato di Agibilità n. 709/1965 relativo alla Palazzina A, non risulta rilasciato (nota pervenuta dall'ufficio Dip. PAU), mentre il Certificato di Agibilità n. 538/1964 relativo alla Palazzina B (ove gli immobili risultano collocati), risulta rilasciato e reperito dallo scrivente, vedi allegati.

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Per cambio di destinazione d'uso a locale artigianale e commerciale, l'allora comproprietario ***** presentò n. 2 domande di condono con le seguenti domande di condono ai sensi della L.47/85:

- **Domanda di condono prot. 86/129003 (sot. 1)**, registrata in data 18/06/1986 relativa ad un cambio d'uso in commerciale per 485,50 mq;
- **Domanda di condono prot. 86/129003 (sot. 2)**, registrata in data 18/06/1986 relativa ad un cambio d'uso in artigianale per 420,20 mq.

In seguito, risulta presentata rinuncia ai condoni sopra esposti in data 15/07/2010 (sot. 1) e in data 16/07/2010 (sot. 2) da parte della soc. ** Omissis **** (proprietaria degli immobili al momento della rinuncia - anno 2010).**

A seguito di numerose ed esaustive ricerche presso i competenti uffici, per l'autorimessa cui il bene

pignorato è parte risulta essere stata oggetto di ulteriori titoli urbanistico-edilizi:

- D.I.A. presentata presso il Municipio XII (ex XIV) con prot. 37235 del 14/06/2005 dall'allora proprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****, per cambio di destinazione d'uso a parcheggio privato condominiale.

- D.I.A. presentata presso il Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U. con prot. 57816 del 10/08/2006 dall'allora proprietari soc. **** Omissis **** (per acquisto fattone il 09/06/2006 "vedi quesito provenienza ventennale"), per cambio di destinazione d'uso da commerciale ad autorimessa con n. 20 box auto e n. 8 posti moto.

Si precisa che tale titolo, presentato presso il Dip. PAU, non tiene in considerazione del post-operam della D.I.A. presentata precedentemente presso il Municipio XII (ex XIV) dai precedenti proprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****, in quanto la richiesta di cambio d'uso risultava già presentata. Differentemente dal precedente titolo citato, il post-operam della presente risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune difformità che più avanti si espongono.

In conclusione, lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:

Sono state eseguite numerose operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, più precisamente:

- Richiesta n. 1: Fascicolo progetto prot. 26336/1962 e variante prot. 31382/1964 (palazzina A);
- Richiesta n. 2: Fascicolo progetto prot. 26334/1962 e variante prot. 27006/1963 (palazzina B);
- Richiesta n. 3: D.I.A. prot. 57816 del 10/08/2006 per cambio d'uso in autorimessa.

I fascicoli urbanistico-edilizi sopra esposti, reperiti dallo scrivente, si allegano integralmente (cfr. allegato 11).

- Municipio XII - Ufficio direzione tecnica:

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio XII di competenza, con n. 2 domande di accesso agli atti, più precisamente:

- La prima con prot. CQ/2025/6803 del 21/01/2025 con risposta dell'ufficio tecnico prot. CQ/2025/17351 del 13/02/2025 mediante il quale rilasciava la DIA prot. 37235/2005 sopra esposta (cfr. allegato 10);
- La seconda con prot. CQ/2025/57058 del 19/05/2025 con risposta dell'ufficio tecnico prot. CQ/2025/62752 del 29/05/2025 mediante il quale l'ufficio rispondeva negativamente, dichiarando di non aver reperito alcun titolo urbanistico edilizio successivo al 2006 (cfr. allegato 10).

- Ufficio Condono Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, sono state reperite n. 2 domande di condono, in particolare la domanda prot. 86/129003 (sot. 1 e sot. 2) relativa all'immobile de-quo che si allegano integralmente (cfr. allegato 12).

Infine, non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica A.P.E. in quanto il locale de-quo essendo un posto auto C/6 non risulta necessario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI – BENE N. 2:

A seguito di verifica e confronto tra l'elaborato grafico allegato alla D.I.A. per cambio d'uso (anno 2006) con la planimetria catastale attualmente in atti (anno 2012) e l'attuale stato dei luoghi, come precedentemente descritto nel quesito "Dati catastali", sussistono le seguenti difformità urbanistiche:

- il posto auto risulta suddiviso in n. 4 posti moto delineati a terra con numerazione 5, 6, 7 e 8;

Vista la Legge 175/2024 dal 28/07/2024 (cd. decreto salva-casa n. 69 del 29 maggio 2024), in modifica al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, considerati i titoli urbanistici reperiti sopra esposti, le difformità riscontrate sono riferite ad una diversa definizione degli spazi di parcheggio, con n. 4 posti moto che nonostante siano urbanisticamente approvati con DIA prot. 57816/2006, non risultano conformi con la planimetria catastale attualmente in atti oggetto di pignoramento.

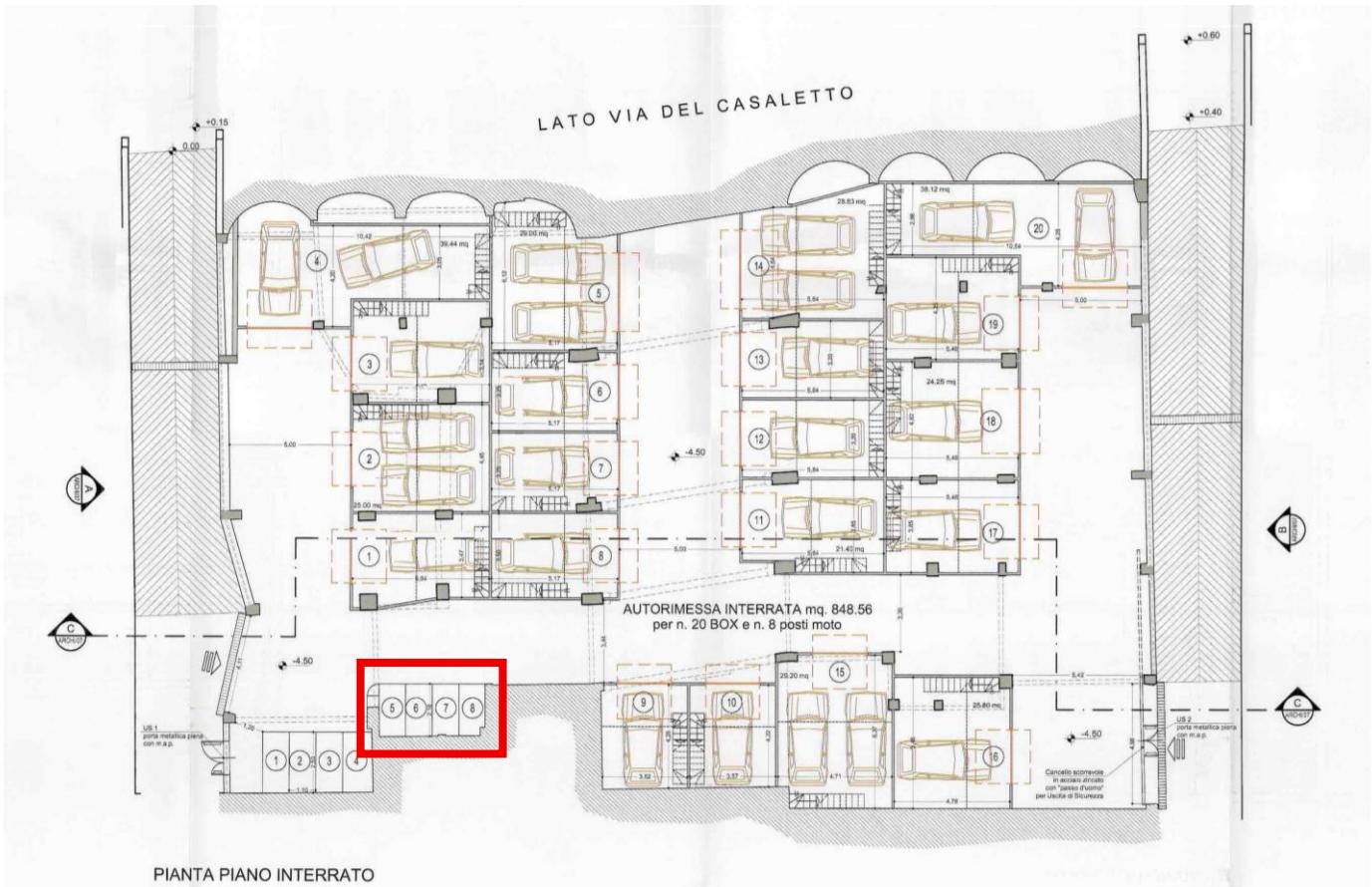
Pertanto, lo scrivente provvedeva ad eseguire un ulteriore istanza di accesso agli atti presso il Municipio 12 di competenza per verificare eventuali titoli urbanistico-edilizi successivi che abbiano legittimato l'accatastamento in atti, da posti moto a posto auto. Con risposta prot. CQ/2025/62752 del 29/05/2025, l'ufficio rispondeva negativamente sulla presenza di titoli urbanistico-edilizi presentati dopo il 2006, pertanto gli accatastamenti attualmente in atti risultano depositati privi di regolari titoli.

Alla luce di quanto sopra esposto, dovendo riportare lo stato attuale come risulta nell'atto di pignoramento (posto auto coperto) l'eventuale aggiudicatario dell'immobile potrà ripristinare l'area di spazio parcheggio a posto auto e sanare le difformità rilevate attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria presso il Municipio di competenza ad esclusione dell'accatastamento DOCFA, già presente in banca dati.

I costi dell'oblazione da calcolarsi secondo la vigente normativa, la sanzione per le opere di variazione degli spazi interni già eseguite e la parcella del tecnico (escluso l'accatastamento DOCFA), possono essere quantificati a corpo in € 2.500,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

D.I.A. prot. 57816/2006 - Elaborato grafico / Piano interrato:

Inquadramento dei posti moto:



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'amministratrice pro tempore di Via del Casaleotto nn. 57/71, è emerso che alla data del 6 maggio 2025 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico delle unità immobiliari pignorate "lotto 1/bene 1 e lotto 2/bene 2" (B2/1M, B2/2M, B2/3M, B2/4M, B2/5M, B2/6M, B2/7M e B2/8M) per un totale di € 3.163,40 come da estratto conto inviato al sottoscritto (cfr. allegato 9).

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali potrebbero continuare ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, nel caso in cui al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile dovessero ancora insistere oneri condominiali insoluti, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario il pagamento delle ultime due annualità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Casaleotto n. 57-71, interno 16, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 457, Part. 1183, Sub. 531, Via del Casaleotto n. 61, piano S1, interno 16, z.c. 4, cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 86,15 intestato alla soc. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

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) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Monteverde - Colli Portuensi / Piazzale Eugenio Morelli:
Posti auto coperti: **2.075,00 €/mq**
(Borsino immobiliare di Roma - Monteverde/Colli Portuensi - anno 2025).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI):
Posto auto coperto: **1.900,00 €/mq**
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2024).

- **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 posto auto coperto in autorimesse in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Posto auto coperto paragonabile n. 1: € 23.000,00 / 13,00 mq = 1.769,23 €/mq;
- Posto auto coperto paragonabile n. 2: € 12.000,00 / 9,00 mq = 1.333,33 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2) / 2
 $(1.543,62 \text{ €/mq} + 1.683,33 \text{ €/mq}) / 2 = 3.102,56 \text{ €/mq} / 2 = 1.551,28 \text{ €/mq}$ arrotondato a **1.550,00 €/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

$(2.075,00 \text{ €/mq} + 1.900,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq}) / 3 = 5.525,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.841,66 \text{ €/mq}$ arrotondato a **1.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$12,20 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq} = € 23.180,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via del Casaleto n. 57-71, interno 16, piano S1	12,20 mq	1.900,00 €/mq	€ 23.180,00	100,00%	€ 23.180,00
Valore di stima:					€ 23.180,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia con CILA in sanatoria (escluso DOCFA)	2500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per la regolarizzazione dei lavori con C.I.L.A. in sanatoria esclusa di DOCFA (già eseguito);

Pertanto, avremo:

€ 23.180,00 - € 2.500,00 = € 20.680,00

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 %.

€ 20.680,00 - 10 % = € 18.612,00 arrotondato a € 19.000,00.

Valore finale di stima – LOTTO 1: € 19.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Casaleto n. 57-71, interno 18, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 457, Part. 1183, Sub. 532, Via del Casaleto n. 61, piano S1, interno 18, z.c. 4, cat. C/6, classe 6, consistenza 8 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 57,43 intestato alla soc. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

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) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, zona Monteverde - Colli Portuensi / Piazzale Eugenio Morelli:

Posti auto coperti: **2.075,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Monteverde/Colli Portuensi - anno 2025).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI):

Posto auto coperto: **1.900,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2024).

- **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 posto auto coperto in autorimesse in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Posto auto coperto paragonabile n. 1: € 23.000,00 / 13,00 mq = 1.769,23 €/mq;

- Posto auto coperto paragonabile n. 2: € 12.000,00 / 9,00 mq = 1.333,33 €/mq;

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

(1.543,62 €/mq + 1.683,33 €/mq) / 2 = 3.102,56 €/mq / 2 = 1.551,28 €/mq arrotondato a **1.550,00 €/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

(2.075,00 €/mq + 1.900,00 €/mq + 1.550,00 €/mq) / 3 = 5.525,00 €/mq / 3 = 1.841,66 €/mq arrotondato a **1.900,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

9,50 mq x 1.900,00 €/mq = € 18.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via del Casaleto n. 57-71, interno 18, piano S1	9,50 mq	1.900,00 €/mq	€ 18.050,00	100,00%	€ 18.050,00
Valore di stima:					€ 18.050,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tip
Regolarizzazione urbanistico edilizia con CILA in sanatoria (escluso DOCFA)	2500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per la regolarizzazione dei lavori con C.I.L.A. in sanatoria esclusa di DOCFA (già eseguito);

Pertanto, avremo:

$$\text{€ 18.050,00} - \text{€ 2.500,00} = \text{€ 15.550,00}$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$$\text{€ 15.550,00} - 10 \% = \text{€ 13.995,00 arrotondato a € 14.000,00.}$$

Valore finale di stima – LOTTO 1: € 14.000,00

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 06/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visure storiche catastali
- ✓ 03_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Elaborato planimetrico
- ✓ 06_Planimetria stato attuale e difformità
- ✓ 07_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 08_Atti di provenienza
- ✓ 09_Documenti condominiali
- ✓ 10_Accesso agli atti – Municipio 12
- ✓ 11_Documenti urbanistici
- ✓ 12_Documenti di condono
- ✓ 13_Riscontro negativo A.d.E. - locazione
- ✓ 14_Quotazioni immobiliari
- ✓ 15_Scheda riassuntiva
- ✓ 16_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 494/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casaleto n. 57-71, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 1183, Sub. 531, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	12,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo normale.		
Descrizione:	Posto auto coperto sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere XII Gianicolense - Municipio XII (ex Mun. XVI), più precisamente in Via del Casaleto nn. 57-71, piano S1, interno 16, piena proprietà dell'esecutata soc. **** Omissis ****. L'immobile de-quo è ubicato nell'autorimessa condominiale situata al piano seminterrato di un complesso edilizio composto da tre palazzine contraddistinte con le lettere "A", "B" e "C", avente accesso tramite due rampe pedonali e carrabili ubicate al civico 57 e 71 di Via del Casaleto. Gli edifici risultano di complessivi cinque piani fuori terra, con locali commerciali al piano terra posti su sede stradale, i piani sovrastanti destinati a civile abitazione e il piano seminterrato ad autorimessa. Esternamente risultano in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da listelli di cortina e marcapiani con intonaco tinteggiato, parapetti dei balconi in ferro con i frontalini e sotto-balconi al momento del sopralluogo in discrete condizioni. Le rampe di accesso risultano in sufficienti condizioni di manutenzione e uso, caratterizzate da una pavimentazione in mattonelle di cemento. L'autorimessa risulta dotata di cancello automatico scorrevole in rete metallica zincata a maglia stretta, idoneo a garantire la ventilazione naturale. L'area è illuminata da plafoniere lineari a soffitto e presenta una pavimentazione in cemento industriale con griglie di scolo, in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. La viabilità interna è facilitata da adeguata segnaletica orizzontale e verticale. Risulta dotata di impianto antincendio con pulsanti di emergenza; si precisa che non risulta esibita al sottoscritto la certificazione dell'impianto elettrico. L'autorimessa, invece, risulta dotata di certificazione di prevenzione incendi CPI, fornita dall'amministratore pro-tempore, che si allega (cfr allegato). Il posto auto coperto oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato al piano seminterrato, catastalmente contraddistinto con il numero d'interno 16, risulta attualmente composto da n. 4 posti moto numerati dal n. 1 al n. 4 delimitati a terra da segnaletica orizzontale, di cui i nn. 1 e 2 risultano in parte ubicati nell'area del posto auto e in parte nell'area di manovra, più precisamente descritto nei quesiti "Dati catastali" e "Regolarità edilizia". Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 05/05/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 457, Part. 1183, Sub. 531, Via del Casaleto n. 61, piano S1, interno 16, z.c. 4, cat. C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 86,15 intestato alla soc. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Casaletto n. 57-71, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 1183, Sub. 532, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	9,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo normale.		
Descrizione:	Posto auto coperto sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere XII Gianicolense - Municipio XII (ex Mun. XVI), più precisamente in Via del Casaletto nn. 57-71, piano S1, interno 18, piena proprietà dell'esecutata soc. **** Omissis ****. L'immobile de-quo è ubicato nell'autorimessa condominiale situata al piano seminterrato di un complesso edilizio composto da tre palazzine contraddistinte con le lettere "A", "B" e "C", avente accesso tramite due rampe pedonali e carrabili ubicate al civico 57 e 71 di Via del Casaletto. Gli edifici risultano di complessivi cinque piani fuori terra, con locali commerciali al piano terra posti su sede stradale, i piani sovrastanti destinati a civile abitazione e il piano seminterrato ad autorimessa. Esternamente risultano in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da listelli di cortina e marcapiani con intonaco tinteggiato, parapetti dei balconi in ferro con i frontalini e sotto-balconi al momento del sopralluogo in discrete condizioni. Le rampe di accesso risultano in sufficienti condizioni di manutenzione e uso, caratterizzate da una pavimentazione in mattonelle di cemento. L'autorimessa risulta dotata di cancello automatico scorrevole in rete metallica zincata a maglia stretta, idoneo a garantire la ventilazione naturale. L'area è illuminata da plafoniere lineari a soffitto e presenta una pavimentazione in cemento industriale con griglie di scolo, in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco. La viabilità interna è facilitata da adeguata segnaletica orizzontale e verticale. Risulta dotata di impianto antincendio con pulsanti di emergenza; si precisa che non risulta esibita al sottoscritto la certificazione dell'impianto elettrico. L'autorimessa, invece, risulta dotata di certificazione di prevenzione incendi CPI, fornita dall'amministratore pro-tempore, che si allega (cfr allegato). Il posto auto coperto oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato al piano seminterrato, catastalmente contraddistinto con il numero d'interno 18, risulta attualmente composto da n. 4 posti moto numerati dal n. 5 al n. 8 delimitati a terra da segnaletica orizzontale, più precisamente descritti nei quesiti "Dati catastali" e "Regolarità edilizia". Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 05/05/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 457, Part. 1183, Sub. 532, Via del Casaletto n. 61, piano S1, interno 18, z.c. 4, cat. C/6, classe 6, consistenza 8 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 57,43 intestato alla soc. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		