
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 1003/2020 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.

contro



INCARICO

All'udienza del 06/04/2022, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Lotto 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessandro Rolla n.5, piano T-1

Lotto 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Andreotto Saracini n.37, interno 1, piano 1

Lotto 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Orlando n.22, edificio B, scala A, interno 3, piano 1

Lotto 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, scala A, interno 1, piano 1
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, scala A, interno 1A, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, interno 1, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessandro Rolla n.5, piano T-1

DESCRIZIONE

Il villino in oggetto è sito in Roma, Via Alessandro Rolla n.5 00124, Località Infernetto una zona a c.a. 10 km a sud ovest del GRA, ed a c.a. 4 k dal litorale. L'infernetto è un grande quartiere sorto negli anni 50 e cresciuto molto fino alla fine del 900 sul lato sud della Via Cristoforo Colombo, sul lato opposto di Casal Palocco e perimetrato ad est e a sud rispettivamente dalla riserva di Castel Porziano e dalla Riserva Naturale Statale del Litorale. E' caratterizzato da un'edilizia essenzialmente a villini unifamiliari, bifamiliari e schiera con giardini privati. Non sono presenti esercizi commerciali se non sporadicamente nelle vie principali, concentrati più che altro nella zona nord dove sono allocate anche infrastrutture (poste, qualche banca e scuole). Per la sanità ci si riferisce ad Ostia (Ospedale Grassi) a c.a. 8km dall'immobile. Anche il trasporto pubblico è limitato alle strade più grandi quali la Via di Castel Porziano (c.a. 400mt) ed alla Colombo (c.a.700 mt) dove sono presenti linee di autobus. Piuttosto distante è la stazione della Roma-Ostia (6 km), fermata di Ostia Antica per Roma Piramide ed Ostia.

Il fabbricato è sito nella zona più a sud dove l'edilizia dei villini (anche di buona fattura) ha a disposizione strade piuttosto strette (6-8) mt prive di marciapiedi e con illuminazione piuttosto rada, a scacchiera, orientate verso la Cristoforo Colombo.

L'edificio è chiuso da muro di cinta su tutto il lotto (Via Alessandro Rolla, Via G.O. Pitoni e le proprietà confinanti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il lotto sul quale è costruito il villino confina con Via Alessandro Rolla, altre proprietà e via G.O. Pitoni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	276,79 mq	347,62 mq	1,00	347,62 mq	3,00 m	T-1
Terrazza	12,46 mq	14,68 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	1
Terrazza	7,09 mq	9,11 mq	0,25	2,28 mq	0,00 m	1
Abitazione	16,14 mq	19,58 mq	1,00	19,58 mq	3,20 m	S1
Locale di deposito	7,51 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	2,15 m	T
Tettoia	8,85 mq	13,42 mq	0,20	2,68 mq	0,00 m	T
Giardino	610,07 mq	630,18 mq	0,10	63,02 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				441,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				441,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1983 al 30/06/1987	***	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 122 Categoria A7
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 122, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11,5 Rendita € 7.820,00
Dal 01/01/1992 al 17/02/2004		Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 122, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11,5 Rendita € 2.791,45
Dal 17/02/2004 al 26/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 122 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11,5



		Rendita € 2.791,45
Dal 26/10/2007 al 28/11/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 122, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11,5 Superficie catastale 307 mq Rendita € 2.791,45 Piano T-1

La categoria catastale è stata assegnata, secondo il N.C.E.U., a partire dal 1991 (si è qui inserito A7 anche nel periodo del primo proprietario per necessità di software).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	122	501	6	A7	7	11,5	307 mq	2791,45 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale differisce dalla situazione reale per alcune variazioni di distribuzione interna della villetta ed inoltre per ampliamenti (sul corpo 5). Nell'area a giardino sono presenti corpi non graficizzati (il rip./centrale termica, la tettoia/forno). Per quanto riguarda la destinazione d'uso catastale a villetta, essa graficamente appare come Asilo nido. Le suddette incongruità dovranno essere rettificata a seguito delle regolarizzazioni urbanistico/edilizie.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art.567 C.p.c. appare completa.

PATTI

L'immobile appare oggi disabitato ed in stato di recente abbandono e non risulterebbero contratti di locazione.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di abbandono di cui sopra emerge per la recente cessazione del servizio di Asilo Nido Temporaneo. Internamente l'immobile appare pressoché vuoto a meno di poca mobilia. Lo stato delle finiture appare mediocre. Presenti tracce di umidità sull'esterno che necessiteranno opere di manutenzione ordinaria. L'area esterna (giardino) non è affatto curata.

PARTI COMUNI

L'immobile non è in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla Via Alessandro Rolla, al Civ.5 è presente un cancello scorrevole e carrabile, leggermente arretrato rispetto alla strada, varcato il quale si entra nel piazzale antistante la villa. A destra è presente anche un'entrata pedonale.

Si premette che il villino, in virtù di cambio di destinazione d'uso temporaneo, è attualmente conformato internamente ad asilo nido, pertanto le caratteristiche del cespite non sono quelle di un villino (residenziali). Presenti infatti in generale grandi spazi interni, servizi igienici con molteplici sanitari, doppia cucina etc..

Nel piazzale che, come tutte le zone pavimentate del lotto è lastricato in bullettonato di porfido, affacciano tre corpi di fabbrica: A) la villa sul fronte e B), ai lati del cancello sulla sinistra, consistente in un manufatto adibito a piccolo monolocale (con caratteristiche interne residenziali). Il corpo C), sulla destra, un altro piccolo locale ripostiglio/caldaia. Tutti i corpi sono intonacati e tinteggiati di colore ocra chiaro.

Di fronte alla villa, nel giardino, sono presenti aiuole con alberi Yucca di medie / grandi dimensioni, il resto è incolto con erba alta ad eccezione di un grande Pino più nei pressi di Via A. Rolla. Sul confine su Via Pitoni, fin dove possibile arrivare ed osservare, si scorgono altri arbusti di una certa dimensione. Si arriva sul retro della villa, tramite un percorso addossato ad essa, sino ad un cortile creato da un arretramento del suo corpo di fabbrica. Su questo è presente un manufatto (tettoia attrezzata) aperto sul fronte prospettante la villa (c.a. mq 8,85 calpestabili coperti). Esso è destinato a forno/barbecue, con zona lavaggio dotata di lavandino e sotto lavello, sostanzialmente ben attrezzato. Sul fondo è presente anche una doccia con cabina. Il manufatto coperto a tetto in legno con gronde, è in parte rivestito ad intonaco (zona fuochi) e a piastrelle di gres chiare a tutt'altezza. Esso è sorretto da pilastri rivestiti a cortina sabbiata lato villa e chiuso sul confine con proprietà limitrofa.

Proseguendo nel giro antiorario, il cortile del retro prosegue racchiuso tra il muro di cinta e la villa, sino al corpo di fabbrica della stessa. Il fabbricato in questo punto avanza verso il confine e si arresta ad una cinquantina di cm da esso. Presente sull'angolo un piccolo manufatto basso con una caldaia.

A) La villa.

Al piano terra di tutto l'edificio sono montate, alle finestre ed alle porte finestre, grate a persiana occhio-bottato in ferro, in discrete condizioni. In generale gli infissi sono di varia natura ma in alluminio. Gli intonaci esterni e le tinte sono anch'essi in discrete condizioni ad eccezione di quelle del fronte che mostrano segni di umidità e scolo d'acqua dai terrazzi della facciata principale. Il fabbricato



è in C.A. e muratura, con coperture spioventi in legno e C.A. a seconda dei corpi che compongono l'edificio.

L'entrata della villa, come visto trasformata in Nido privato attivo sino a qualche anno fa, avviene tramite porta a vetri in alluminio. Si accede ad un ingresso-ex segreteria (ing. - c.a. 10,70mq), sul quale si aprono tre porte: a sin. un ambiente (n.1 - c.a. mq9,45) con finestre su due pareti d'angolo, pavimenti in monocottura di colore bianco e pareti chiare in mediocri condizioni, di fronte si apre un altro ambiente disimpegno (n.2 - mq9,47) con a sin un piccolo bagno con vaso e doccia (B1 - mq2,19) con antibagno (antib.1 - c.a. mq1,93) dotato di lavandino, il tutto in discrete condizioni sia nei rivestimenti (piastrelle bianche) che nei pavimenti. Dal disimpegno si accede ad un ampio ambiente (3 - c.a. mq21,41) con due finestre, una sul retro sud ovest ed una verso il confine sud est, entrambe molto ravvicinate al muro di cinta a confine con i proprietari confinanti. Sul fondo è presente un ambiente cucina (K1 - c.a. mq 5,01) con finestre sul cortile del retro pavimentata con mattonelle di colore blu e pareti rivestite con piastrelle chiare e blu in discrete condizioni. Tornando al disimpegno 2, da esso è possibile accedere ad un altro antibagno (antib 2 - c.a. mq2,59) con bagno (B2 - c.a. mq3,34) con finestra su cortile, con doccia, vaso, lavabo e bidet e finiture simili alla cucina in discrete condizioni.

Tornando all'ingresso, una porta si apre su un piccolo corridoio dove sono, sul fondo, le scale di accesso al piano 1°. Il corridoio (4 - c.a. mq3,82) è pavimentato con marmette di fattura piuttosto antiquata, rosse in discrete condizioni, ed ha pareti tinteggiate di colore bianco in mediocre stato. Sulla sinistra si apre un bagno molto grande con una serie di 4 piccoli vasi per bambini. Esso (B3 - c.a. mq 8,79) è rivestito e pavimentato come i bagni precedenti (tonalità blu) ed ha una finestra in alluminio su cortile retro. La prima porta di destra conduce tramite piccola rampa per handicappati, ad un ampio ambiente con fronte finestrato sul piazzale principale. Esso (5 - c.a. mq30,97) ha la medesima pavimentazione in gres chiaro dell'ingresso e pareti bianche in mediocre stato. Presenta anche un pilastro centrale ed un tramezzo non a tutt'altezza, che separa l'ambiente da un andito (6 - c.a. mq4,92) che, partente dal corridoio 4, conduce all'ampio locale (7 - c.a. mq47,54). Quest'ultimo ha finestre su lato nord ovest del giardino ed un'uscita di sicurezza apertesi sulla zona tettoia/forno, sul retro. Il grande locale ha tetto spiovente in legno composto da grossi travi a vista, pavimentazione bianca come le altre già osservate ed è sostanzialmente in discrete condizioni. Da quest'ambiente, ma anche dal dis.4, si può accedere alla cucina (K2 - c.a. 17,00 mq), con finestra e porta finestra sul retro (zona tettoia/forno). Essa è pavimentata in mattonelle di colore marrone e rivestita con piastrelle chiare, il tutto in discrete condizioni. Nell'ambiente è presente anche un piccolo ripostiglio (Rip. - c.a.mq 1,76) sottoscala.

Come già osservato, dal dis.4 si accede al vano scala (c.a. mq4,53) con gradini in marmo e ringhiera in legno, che sbarca in un disimpegno al piano primo. Quest'ultimo, tutto pavimentato con laminato (8 - c.a. mq4,31), distribuisce: di fronte alla scala un bagno (B4 - c.a. mq4,65) rifinito come gli altri bagni per bambini (tinte blu) e dotato di tre vasi e due lavabi e finestra in alluminio prospettante sulla copertura dell'ingresso e della segreteria; a sin del disimpegno si accede a un altro ambiente (12 - c.a. mq 22,94) con tetto spiovente e pareti tinteggiate di colore celeste. Da esso è possibile accedere al terrazzo (Terr. 2 - c.a. mq 12,46) con vista sul piazzale. Esso è in cattive condizioni per via dell'umidità che ha degradato gli intonaci ed anche i pavimenti, questi vetusti, in clinker.

Il disimpegno 8 è aperto su un largo locale (9 - c.a. mq 20,94) con due finestre sul retro tinteggiato di bianco in condizioni mediocri e con una porta che accede su un altro disimpegno (10 - c.a. mq5,53) pavimentato in monocottura bianca. Da questo si può accedere al secondo terrazzo (Terr.1 - c.a. mq 7,90) anch'esso in condizioni non buone e prospettante sulla copertura dell'ingresso e sul piazzale. Tornando al disimpegno, da esso, tramite breve scaletta in legno si accede all'ultima sala (11 - c.a. mq33,61) con affacci su retro e su terrazzo 1, soffitto in legno a vista e pavimento in piastrelle chiare.

La villa è dotata di riscaldamento con caldaie autonome del retro del fabbricato ed anche nel localetto all'entrata (C.T. c.a. mq7,51).

B) Il magazzino / monolocale.

Tornando all'entrata della villa su strada, a sinistra come visto è presente un piccolo fabbricato trasformato in monolocale ad uso residenziale. Si accede dalla porta su piazzale oltre la quale sono



presenti delle scalette che portano ad una quota inferiore, risultando l'interno ad un piano seminterrato (Q.= -80cm), in mediocri condizioni, composto da un unico ambiente di c.a. 14,20 mq con angolo cottura rivestito a piastrelle chiare e bagno di c.a. 1,94mq con doccia lavabo e vaso in discrete condizioni anche se non mantenuto. L'altezza è di c.a. 3,21 mt. Il locale è dotato di finestra su entrata del lotto e copertura spiovente ad una falda.

C) Il ripostiglio.

Il locale con caldaia interna nel giardino è un piccolo locale a forma di "elle" in piñata (c.a. 7,51mq), pavimentato e rivestito internamente con monocottura bianca con un ricorso orizzontale di piastrelle alle pareti di colore blu. Presente internamente una caldaia. Lo stato è mediocre per mancanza di manutenzione ordinaria.

Il soffitto è in legno. Visibile qualche traccia di umidità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero ed il nido non in attività da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1953 al 27/09/1983	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Raul Guidi	24/06/1953		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II: di Roma	27/06/1953		19157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1983 al 17/02/2004	***	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia delle Entrate - Ufficio della pubblicità immobiliare	09/12/1985		57733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2004 al 17/02/2004	***	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Giovanni Berionne	***		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio pubblicità immobiliare Roma 1	***		91932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2004 al 28/11/2022	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Berionne Giovanni	17/02/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	20/02/2004		10478
		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.



Con nota di variazione la particella catastale Fg1116 pt122 varia in 122 sub 501. Con atto di conferma del Notar Berionne del 18/04/2008 vengono menzionate le concessioni in sanatoria delle domande presentate dalla Sig.ra***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria del RR.II di Roma 1 aggiornate al 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 20/02/2004
Reg. gen. 16165 - Reg. part. 4153
Importo: € 1.040.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 17/02/2004
N° repertorio: 22808
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/11/2008
Reg. gen. 146439 - Reg. part. 29218
Importo: € 2.200.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***

Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 05/11/2008
N° repertorio: 29545
N° raccolta: 12204
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 22/03/2013
Reg. gen. 29000 - Reg. part. 3780
Importo: € 126.000,00
A favore di Credito Valtellinese Soc. Coop.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 21/03/2013
N° repertorio: 34659
N° raccolta: 15952

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 10/11/2020



Reg. gen. 114683 - Reg. part. 78167
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: trascr. pign. €.299,00, iscr. ip. vol. €.35,00 oltre allo 0,5% su valore ipotecario e spese fisse di c.a. €.200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 l'edificio ricade nel Sistema Insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Artt. 62 delle N.T.A. P.R.G..

Carta per la qualità e Rete Ecologica non presentano prescrizioni.

Piano Territoriale Paesistico Regionale Lazio:

Tav.A - Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav.B - Aree Urbane del PTPR

Tav.C - Beni del patrimonio naturale: schema del piano regionale dei parchi. Areali.

Tav.D - Presente proposte comunali di modifica dei PTP vigenti accolte o parzialmente accolte..

Presente Vincolo Idrogeologico ai sensi del Decreto Segretariale dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere n.58 del 2016 - Rischio R3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Di seguito, quanto risulta dalle ricerche presso gli uffici dell'U.C.E. di Roma ed il Mun.10.

Prima sanatoria 1986 a nome*** dante causa dell'esecutato.

La documentazione è costituita da due domande di sanatoria (con concessioni già rilasciate) richieste dalla dante causa dell'esecutato. Il fabbricato, a quanto si legge nella documentazione, nasce in maniera abusiva e fu costruito in due fasi differenti: un primo corpo di fabbrica nel 1962 ed un secondo nel 1974. Successivamente i due corpi di fabbrica furono uniti e più avanti furono richiesti due condoni per gli stessi: due domande registrate entrambe al prot.245355 del 1986 per le quali furono emesse le concessioni edilizie in sanatoria nn. 299752 e 299753 del 2003. Il fabbricato



risultante era rispetto all'attuale: il corpo di fabbrica di sin. era ad un solo piano fuori terra con portico sul fronte. Il corpo di destra era a due piani fuori terra, corrispondenti alla zona con l'attuale scala, ma era assente il locale 7. La destinazione d'uso era residenziale. Mancanti anche gli altri locali sull'area sterna.

Seconda sanatoria presentata dall'esecutato nel 2004.

In seguito, nel 2004, l'immobile viene acquistato dall'esecutato il quale nello stesso anno presenta due domande di sanatoria, per le quali deve ancora essere terminata l'istruttoria:

- la n.556494/2004 relativa all'edificazione del manufatto dell'entrata (chiusura tettoia con destinazione d'uso magazzino);
- la n.556505/2004 relativa all'ampliamento della villa al piano terra (creazione ambiente n.7) ed al piano primo (creazione ambienti 10 e 11).

Per le suddette pratiche non sono state ancora rilasciate sanatorie. Risulta presentata la documentazione, pressoché completa. Risultano pagate oblazioni e oneri prime rate. Si nota l'incongruenza relativa ai disegni allegati alle sanatorie e presentati nel 2017: in quelli a firma di un tecnico incaricato del 2017, la destinazione d'uso della villa è quella residenziale, mentre la planimetria catastale depositata nello stesso anno rappresenta una distribuzione interna congrua con la destinazione asilo nido, che è anche in atti attualmente in catasto.

D.I.A. presentata dall'esecutato nel 2009.

In data 21.07.2009 con prot.65610 viene presentata presso il Municipio di competenza (10°) una Dia per ristrutturazione interna (si legge per aggiunta di bagno e demolizione / ricostruzione tramezzi), i cui disegni post operam dovrebbero rappresentare per l'immobile l'ultimo stato legittimo. I disegni sia nell'ante-operam che nel post operam mostrano l'immobile già con destinazione d'uso asilo.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso da residenza a asilo nido temporaneo, richiesto ai sensi della L.R. n.3 del 2000, esso è stato autorizzato dalla ASL in data 07.08.2007 con N.O. allegato alla DIA. Da ricerche effettuate l'asilo risulterebbe tra quelli autorizzati dal Municipio per l'anno scolastico 2019/2020 con il nome "La foresta dei sogni", ma, come visto allo stato attuale la struttura è in disuso. La Legge Regionale n.3 del 2000 prevedeva l'assenza di pagamento di oneri concessori relativi al cambio di destinazione d'uso nel caso in cui, al termine del servizio (ed ora il servizio appare non più attivo), gli spazi avessero riacquisito la precedente destinazione (nel caso quella abitativa). Si fa presente che il cambio d'uso temporaneo non prevede modifiche alla destinazione d'uso catastale (infatti il cespite è tutt'ora un A/7 - Villino) ma in caso di cessazione del servizio è in ogni caso necessaria una pratica edilizia per la nuova ristrutturazione ad abitativo.

Le opere necessarie a ripristinare materialmente l'immobile come categoria catastale A/7, sono valutabili con computo metrico estimativo finalizzato a determinare le lavorazioni che riportino l'immobile ad uso residenziale. Confrontando il progetto post operam allegato alla sanatoria del 2004 con lo stato attuale, si evince il fatto che per il C.d.U. siano state eseguite delle opere mirate più che altro alla ridefinizione dei servizi igienici, con un aumento del numero dei sanitari delle dimensioni corrette per bambini, mentre poche sono le opere di manutenzione straordinaria eseguite (limitato lo spostamento tramezzi). Con riferimento al rilievo del sottoscritto, si andrà pertanto a calcolare: il costo di rifacimento completo dei bagni ora adattati per nido B2-Antib.2-B3- B4, la trasformazione della cucina K1 in bagno, la trasformazione di B1 ed Antib.1 in ripostiglio (o similare) con loro nuovo accorpamento, la nuova creazione della dispensa in K2 e la demolizione del muretto. In tal modo si riporterà la distribuzione e le dotazioni come rappresentate nell'ultimo documentato progetto/rilievo (con immobile residenziale), che è appunto quello post operam della sanatoria prot.556505/2004 depositato nel 2017 dall'esecutato.

COMPUTO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI RIPRISTINO DESTINAZIONE D'USO ABITATIVA DELLA VILLA

Le spese di ripristino sono state calcolate con computi metrici basati su Prezziario Regione Lazio 2022.



Ove non reperibili gli specifici costi delle lavorazioni saranno eventualmente determinati attraverso l'analisi del prezzo (materiale, mano d'opera e Spese Generali ed Utile d'Impresa (S.G.U.I.) del 26,5%). Le voci di prezziario sono state abbreviate facendo fede il corrispondente numero di Capitolo.

Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi....:

A 3.01.9.c. laterizi forati dello spessore tra 110 e 160 mm
mq € 7,75 x mq63,00 = €.488,25

Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla....:

A 3.01.15.c. in cotto o grès
mq € 9,81 x mq276,00 = €.2.707,56

Demolizione di rivestimenti di pareti, compresa la demolizione della sottostante malta di allettamento, calo in basso....:

A 3.01.16.a. in piastrelle o tessere di grès ceramica o vetro e simili
mq € 9,81 x mq54,00 = €.529,74

Rimozione reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario....:

A 3.02.16.a.
rete di alimentazione e scarico (incidenza per ogni singolo apparecchio sanitario rimosso)
cad € 10,33 x n.84 = €.867,72

A 3.02.16.b. vaso igienico e cassetta di scarico
cad € 28,41 x n.18 = €.511,38

A 3.02.16.c. lavabo, bidet, beverino
cad € 18,08 x n.10 = €.180,80

A 3.02.16.f. piatto doccia cad
€ 28,41 x n.2 = €.56,82

Muratura di mattoni posti in foglio con malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza....:

A 9.02.5.c. con mattoni a sei fori (8/10 x 14 x 28 cm):

A 9.02.5.c.3. con malta bastarda
mq € 32,17 x mq2,25 = €.72,38

Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo o sbruffatura, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo....:

A 12.01.3.a.
con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per 1,00 mc di sabbia
mq € 26,60 x mq162,00 = €.4.309,20

Punto luce e punto di comando sottotraccia esclusa la linea dorsale comprensivo delle scatole di derivazione e morsetti a mantello....:

D 1.01.1.a



punto luce comandato direttamente dal quadro o derivato
(semplice)

cad € 15,49 x n.24 = €.371,76

Incremento al punto luce in traccia per quota linea dorsale...:

D 1.01.2.b. incluse le opere murarie con conduttori tipo no7v-k

cad € 10,54 x n.24 = €.252,96

Incremento al punto luce per opere murarie comprensivo
degli scassi e dei ripristini della muratura esistente...:

D 1.01.3.a. per punto luce semplice o doppio

cad € 6,82 x n.24 = €.163,68

D 1.01.3.b. per punto di comando

cad € 4,03 x n.24 = €.96,62

Punto presa sottotraccia esclusa la linea dorsale
comprensivo della scatola di derivazione incassata a muro,
morsetti di derivazione a mantello...:

D 1.02.1.a. per presa 2x10A/16A+T

cad € 20,45 x n.12 = €.245,40

Incremento per punto presa in traccia per quota di linea
dorsale da applicare in presenza di un numero superiore a 4
prese derivate dallo stesso circuito...:

D 1.02.2.b. incluse le opere murarie

cad € 10,54 x n.12 = €.126,48

Incremento al punto presa per opere murarie comprensivo
degli scassi e dei ripristini della muratura esistente in forati...:

D 1.02.3.

cad € 5,58 x 12 = €.66,96

Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed
ogni mezzo d'opera...:

A 20.01.9.b. con stucco sintetico

mq € 9,30 x mq1.080,79 = €.10.051,35

Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove
mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione

A 20.01.10.

mq € 1,81 x mq1.080,79 = €.1.956,23

Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica
emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire...:

A 20.01.13.b.1

. con pitture viniliche

mq € 6,56 x mq1.080,79 = €.7.029,98

Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata
di prima scelta, poste in opera su intonaco...:

A 14.02.1.a. monocottura in pasta bianca:

A 14.02.1.a.1. a tinta unita: 10 x 10 cm



mq € 39,04 x mq 135 = €5.270,40

Allaccio per apparecchio igienico-sanitario, fornito e posto in opera all'interno dei bagni, wc, docce e cucine ecc. a valle delle valvole di intercettazione...:

E 2.02.1.a. lavabo

cad € 167,33 x n.5 = €836,55

E 2.02.1.i. bidet

cad € 173,53 x n.5 = €867,55

E 2.02.1.j. piatto doccia

cad € 173,53 x n.5 = €867,55

E 2.02.1.m. vaso a cacciata

cad € 76,23 x n. = €381,15

E 2.02.1.o. cassetta di scarico c

ad € 108,46 x n.5 = €542,30

Vaso igienico all'inglese (tipo a cacciata) in porcellana vetrificata bianca di prima scelta...:

E 2.02.20.a. delle dimensioni di 360x550x380 mm circa.

ad € 105,36 x n.5 = €526,80

Cassetta di scarico in porcellana vetrificata bianca, della capacità di litri 13 circa, completa di tubo di cacciata...:

E 2.02.22.

cad € 147,50 x n.5 = €737,50

Lavabo a canale in fire-clay in opera completo di mensole e supporti di sostegno in ghisa...:

E 2.02.29.a. delle dimensioni di 900x450 mm circa.

cad € 254,10 x n.5 = €1.270,50

Bidet in porcellana vetrificata bianca di prima scelta delle dimensioni di 360x580 mm circa...:

E 2.02.29.a.

cad € 216,91 x n. 5 = €1.084,55

Piatto per doccia, fornito e posto in opera...:

E 2.02.37.a.

in acciaio porcellanato bianco delle dimensioni di 0,70x0,70 m circa

cad € 241,70

E 2.02.37.b. in fire-clay delle dimensioni di 0,80x0,80 m circa

cad € 378,05 x n.5 = €1.890,25

Pavimento in piastrelle di grés fine porcellanato (prima scelta)...:

A 14.01.18.a. dimensioni 20 x 20 cm:

A 14.01.18.a.1 tinta unita naturale

mq € 39,77 x mq276,00 = €10.976,52

Zoccolino battiscopa in grés fine...:

A 14.02.10.a. tinta unita naturale, granigliato naturale

m € 10,59 x ml200,00 = €2.118,00



Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza...:

A 3.03.2.a valutazione a volume

mc € 43,90 x mc 23,76 = €1.043,06

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario...:

A 3.03.5.a compreso il carico a mano

ton € 23,65 x ton 38,00 = €898,70

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER)...:

miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)

A 3.03.7.e a recupero

ton € 20,87 x ton 38,00 = €793,06

Totale costi opere edili: €60.250,12

A questo valore andranno aggiunti i costi relativi alle spese tecniche e quelle per la pratica C.I.L.A. presso il Municipio di competenza.

Spese per tecnico incaricato redazione C.I.L.A., Direzione dei Lavori, Coordinamento della Sicurezza, Variazione catastale: €2.500,00;

Spese di istruttoria C.I.L.A.: €251,24;

Sommano oneri Tecnico e Comune: €2.751,24

Totale opere ripristino destinazione abitativa = €60.250,12 + €2.751,24 = €63.001,36 che rappresentano i costi (K) da detrarre dal valore di mercato (Vm) appresso calcolato nel capitolo di stima, al fine di individuare il valore di trasformazione (Vt).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Difformità tra stato attuale e domande di sanatoria.

Si riscontrano le seguenti difformità tra lo stato odierno e quello rappresentato nelle domande di sanatoria presentate.

- la prima riguarda l'ampliamento avvenuto al piano terra nel corpo 5 dove il volume è aumentato, avanzando a chiusura dell'area al di sotto del terrazzo 2 del piano primo.
- La seconda riguarda la chiusura della veranda/portico sul fronte (locale 1 e ingresso) con un effettivo aumento di cubatura che non risulta neanche richiesto nelle sanatorie presentate dall'esecutato.
- Ancora, il volume della centrale termica non è presente in alcuna delle sanatorie presentate nel



tempo.

- Per quanto riguarda la tettoia attrezzata a zona barbecue-forno-doccia, anch'essa non è stata autorizzata e ne indicata nelle sanatorie.
- In ultimo, anche la destinazione d'uso abitativa del magazzino/monocale è irregolare: nella domanda di sanatoria dell'esecutato, era stato richiesto il condono per un locale ad uso magazzino, mentre oggi esso costituisce una destinazione abitativa (con bagno e cucina).

Considerazioni sul rilascio delle concessioni in sanatoria delle istanze richieste nel 2004.

Innanzitutto, rispetto agli elaborati presentati, dalle domande risultano assenti i seguenti abusi riscontrati sul posto: chiusura della veranda/portico e avancorpo edificati sul fronte, cambio di destinazione d'uso del magazzino ad abitazione, manufatti tettoia forno e centrale termica.

Tuttavia, la problematica che emerge per la sanabilità degli abusi denunciati nel 2004, con domanda di condono (trasformazione tettoia in abitazione al piano terra, ampliamento al piano 1° e costruzione del magazzino dell'entrata), risiede nell'esistenza del Vincolo Idrogeologico istituito nel 2016 con Decreto Segretariale n.58, come indicato nel capitolo "Normativa Urbanistica". In effetti l'Uce, riscontrata l'esistenza del vincolo idrogeologico, ha richiesto come da prassi il parere sul vincolo stesso alla Città Metropolitana di Roma Capitale – Dip. IV° - Tutela acque e risorse idriche, la quale a sua volta chiedeva all'Uce documentazione integrativa per poter esprimere il suo parere. L'ufficio nel 2019 invitava l'esecutato intestatario della domanda di sanatoria a fornire la documentazione richiesta dal Dip.to IV° ma, non essendo stata ottemperata tale richiesta, dopo oltre due anni il Dipartimento IV° ha archiviato la pratica. Questo per la sanatoria relativa al magazzino. Stesso iter per quella relativa alla villa, ma in questo caso la richiesta dell'Uce all'esecutato, da quanto appreso, è tornata all'ufficio per compiuta giacenza e pertanto anche questa pratica è stata archiviata dal Dip.to IV°. La corposa documentazione da fornire per dar modo all'Ente competente di esprimere il parere era la seguente:

- tirante idrico relativo alla piena duecentennale da richiedere all'autorità di bacino Distrettuale dell'appennino centrale;
- Relazione tecnica descrittiva dell'intervento nel quale si mettano in evidenza la quota di calpestio rispetto al tirante idraulico;
- Elaborato grafico nel quale si evidenzino la quota di calpestio rispetto alla quota del tirante idraulico;
- spese istruttorie.

Peraltro, tornando alla normativa di base del 3° condono del 2003, l'art.3 della L.R. n.12 del 08.11.2004 "Cause ostative alla sanatoria edilizia", al punto b) recita che, tra le cause che impediscono il rilascio, ci sono "le opere di cui all'art.2, comma 1, realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali, e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, anche se realizzate prima dell'apposizione del vincolo". Il vincolo apposto nel 2016, anche se successivamente alla realizzazione delle opere, potrebbe quindi essere, ai sensi dell'articolo di cui sopra, ostativo al rilascio delle 2 sanatorie, a meno di parere positivo dell'ente che attualmente non lo ha ancora rilasciato a causa dell'iter interrotto di cui sopra. Fermo restando il fatto che è compito dell'U.C.E. determinare in linea definitiva l'assentibilità o il diniego delle due domande di sanatoria del 2004, a parere del sottoscritto il vincolo Idrogeologico posto dal D.S. n.58 potrebbe inficiare fortemente sull'approvazione delle opere e determinare il diniego del condono.

Ne conseguirebbe che anche la D.I.A., presentata successivamente alle ultime domande di sanatoria, risulterebbe inefficace giacché come noto, il presupposto primario per ottenere autorizzazioni Comunali per attività edilizia è la presenza della legittimità delle preesistenze dell'immobile. In questo caso non si configurerebbe nel caso in cui le opere del condono richiesto dall'esecutato determinassero un diniego dell'ufficio per la presenza del vincolo, seppur posto in data successiva all'istanza.



Nella situazione siffatta pertanto, cautelativamente, il sottoscritto deve prevedere per la stima del cespite il ripristino dei luoghi come da sanatorie rilasciate alla dante causa nel 2003, che costituiscono l'ultima legittimità effettiva dell'immobile.

Si evidenzia il fatto che l'area dove ricade il fabbricato, è effettivamente una zona dell'Infernetto che ha avuto anche nel recente passato gravi episodi di allagamento, anche per la presenza dei numerosi canali, e che due abusi su tre relativi alle istanze sono: al piano terra (chiusura tettoia) o addirittura seminterrato (magazzino/abitazione), quote come noto fragili in caso di alluvioni.

Di seguito si indicano con computi metrici estimative quelli che sono i costi dei ripristini.

CALCOLO COSTI RIPRISTINI IRREGOLARITA' URBANISTICHE

In questo caso i ripristini riguarderanno entrambe le categorie di opere abusive qui descritte:

- quelle da demolire per il possibile diniego delle concessioni in sanatoria a seguito dell'eventuale valutazione negativa che l'Ufficio del Condono eseguirà nel momento in cui l'iter istruttorio avrà di nuovo corso (stanti i vincoli Idrogeologici esistenti e presumibilmente ostativi al rilascio ai sensi dell'art.3 lett. b) L.R.12/2004);
- quelle riscontrate dal sottoscritto, non indicate in sanatoria e descritte in relazione.

Le opere di seguito valutate con computo metrico estimativo, sono atte a riportare l'immobile alla situazione precedente all'acquisto dell'esecutato e pertanto a quella delle sanatorie rilasciate alla dante causa unica certa legittimità dell'immobile.

COMPUTI METRICI ESTIMATIVI DELLE OPERE DI RIPRISTINO DEI LUOGHI COME DA CONCESSIONI EDILIZIE NN.299752 E 299753 DEL 05.06.2003

Le spese di ripristino sono state calcolate con computi metrici basati su Prezziario Regione Lazio 2022. Ove non reperibili gli specifici costi delle lavorazioni saranno eventualmente determinati attraverso l'analisi del prezzo (materiale, mano d'opera e Spese Generali ed Utile d'Impresa (S.G.U.I.) del 26,5%). Le voci di prezziario sono state abbreviate facendo fede il corrispondente numero di Capitolo.

Dal confronto del progetto post operam allegato alle sanatorie del 2003 rilasciate alla Estorf con lo stato attuale, si elencano quelle che sono le opere necessarie a riportare l'immobile nella condizione di legittimità come da citate sanatorie della dante causa:

Villa piano terra

- Riapertura della veranda/portico sul fronte (ing. e locale 1);
- Demolizione dell'avancorpo del locale 5;
- Demolizione tamponature e tetto locale 7;
- Opere di manutenzione straordinaria per ripristino distribuzione interna abitativa come da el. grafici in sanatoria;

Villa piano primo

- Demolizione tamponature locale 10 per ripristino intero terrazzo 1;
- Demolizione dell'attuale tetto del locale 11, creazione del ripostiglio e del tetto spiovente, a due falde sovrapposte: una sul ripostiglio ed una sulla copertura del locale 3 del piano terra;

Opere nell'area scoperta

- Demolizione tettoia-forno
- Demolizione centrale termica
- Demolizione manufatto magazzino (attualmente monolocale abitativo).

Computo ripristino della Villa come da sanatoria del 2003.

S 1.01.3.3 Ponteggio metallico a telaio prefabbricato realizzato in tubolari



metallici in acciaio zincato o verniciato, compresi i pezzi speciali, impalcato piani di lavoro o di protezione con tavole metalliche...:

S 1.01.3.3.a Noleggio, montaggio e smontaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico e tiro in alto dei materiali, per il primo mese o frazione.

$m^2 \text{ € } 17,61 \times mq200,00 = \text{€}.3.522,00$

S 1.01.3.3.b Noleggio per ogni mese successivo o frazione alla funzionalità operativa, comprendente la manutenzione ordinaria e quanto altro occorrente per il mantenimento della sicurezza delle opere finite.

$m^2 \text{ € } 4,74 \times mq \text{ } 200,00 = \text{€}.948,00$

S 1.01.4.3 Ponte su ruote a torre (trabattello) prefabbricato UNI EN 1004 in tubolare di alluminio, base cm 75 x 180...:

S 1.01.4.3.2 Altezza massima piano di lavoro m 4.

S 1.01.4.3.2.a Nolo per ogni mese o frazione del solo materiale.

cad $\text{€ } 47,50 \times n.6 = \text{€}.285,00$

S 1.01.4.3.2.b Per ogni montaggio e smontaggio in opera.

cad $\text{€ } 25,72 \times n.15 = \text{€}.385,80$

Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale...:

A 3.02.1.a. coppo e controcoppo o embrice e coppo mq $\text{€ } 18,08$

A 3.02.1.b. tegole portoghesi

mq $\text{€ } 15,49 \times mq119,00 = \text{€}.1.843,31$

Demolizione di strato impermeabilizzante (demolizione di massetto di pendenza e/o eventuale sottofondo...:

A 3.01.17.b. guaina a base bituminosa doppio strato

mq $\text{€ } 2,58 \times mq119,00 = \text{€}.307,02$

A 3.01.7.

Smontaggio di impalcato in legno di solai, composti da listelli, travetti e tavolati, esclusa la grossa orditura portante...:

mq $\text{€ } 17,04 \times mq119,00 = \text{€}.2.027,76$

A 3.02.4.

Smontaggio della grossa armatura in legno compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse...:

A 3.02.4.a. per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.

mc $\text{€ } 74,89 \times mc9,00 = \text{€}.674,01$

Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.)...:

A 3.01.9.c. laterizi forati dello spessore tra 110 e 160 mm

mq $\text{€ } 7,75 \times mq \text{ } 138,00 = \text{€}.488,25$

A 3.01.9.b. blocchi in calcestruzzo spessore totale fino a 200 mm

mq $\text{€ } 9,30 \times mq156,00 = \text{€}.1.450,80$

Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla...:



A 3.01.15.c. in cotto o grès
mq € 9,81 x mq192,74 = €.1.890,78

Demolizione di rivestimenti di pareti, compresa la demolizione della sottostante malta di allettamento...:
A 3.01.16.a. in piastrelle o tesserine di grès ceramica o vetro e simili
mq € 9,81 x mq207,00 = €.529,74

Rimozione reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario...:

A 3.02.16.a.
rete di alimentazione e scarico (incidenza per ogni singolo apparecchio sanitario rimosso)
cad € 10,33 x n.84 = €.867,72

A 3.02.16.b. vaso igienico e cassetta di scarico
cad € 28,41 x n.18 = €.511,38

A 3.02.16.c. lavabo, bidet, beverino
cad € 18,08 x n.10 = €.180,80

A 3.02.16.f. piatto doccia cad
€ 28,41 x n.2 = €.56,82

Muratura per opere in elevazione realizzata con blocchi di laterizio alveolato...:

A 9.02.6.a.
con blocchi, aventi giacitura dei fori orizzontali e percentuale di foratura pari al 60÷70%:
A 9.02.6.a.4. spessore 30 cm
mq € 66,62 x mq 21,00 = €.1.399,02

A 7.01.13
Solaio composto in legno, sovraccarico accidentale 200 kg, costituito da un'orditura primaria, realizzata con travi parallele ad un interasse di 4 m...:
A 7.01.13.b. in legno di castagno
mq € 189,00 x mq45,00 = €.8.505,00

Muratura di mattoni posti in foglio con malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza...:

A 9.02.5.c. con mattoni a sei fori (8/10 x 14 x 28 cm):
A 9.02.5.c.3. con malta bastarda
mq € 32,17 x mq2,25 = €.2.364,50

A 10.01.1
Spianata di malta in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione (camicia di calce)...:
mq€ 9,38 x mq45,00 = €.422,10

A 10.01.2
Primer di adesione a base di bitume ossidato, additivi e solventi con residuo secco del 50% e viscosità FORD n. 4 a 25 °C di 20+25 sec.:
A 10.01.2.b consumo 500 gr/mq



mq € 2,02 x mq45,00 = €.90,90

A 10.01.

Manto impermeabile con armatura in vetrovelo rinforzato
costituito da una membrana prefabbricata...:

A 10.01.5.b dello spessore di 4 mm

mq € 12,36 x mq45,00 = €.556,20

A 10.01.5.c sovrapprezzo per il doppio strato alle voci precedenti (a, b)

% 80% x €.556,20 = €.444,96

Copertura a tetto spiovente o a padiglione su esistente
pianellato, tavellinato, tavolato o solaio...:

A 8.01.14.d con tegole portoghesi o olandesi

mq € 37,48 x mq45,00 = €.1.686,60

Canale di gronda in rame o lamiera di ferro zincato, comunque
Sagomato...:

A 8.01.32.c in rame dello sviluppo della sezione di 280 mm

m € 30,44 x ml12,00 = €.365,28

Tubi di lamiera in rame o in ferro zincato dello spessore di 6/10
mm per pluviali, canne di ventilazione e simili...:

A 8.01.33.d in rame del diametro di 100 mm

m € 24,66 x ml7,00 = €.172,62

Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo o
Sbruffatura...:

A 12.01.3.a.

con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per
1,00 mc di sabbia

mq € 26,60 x mq200,00 = €.5.320,00

Punto luce e punto di comando sottotraccia esclusa la linea
dorsale comprensivo delle scatole di derivazione...:

D 1.01.1.a

punto luce comandato direttamente dal quadro o derivato
(semplice)

cad € 15,49 x n.90 = €.1.394,10

Incremento al punto luce in traccia per quota linea...:

D 1.01.2.b. incluse le opere murarie con conduttori tipo no7v-k

cad € 10,54 x n.90 = €.948,60

Incremento al punto luce per opere murarie comprensivo
degli scassi e dei ripristini della muratura...:

D 1.01.3.a. per punto luce semplice o doppio

cad € 6,82 x n.30 = €.204,60

D 1.01.3.b. per punto di comando

cad € 4,03 x n.24 = €.241,80

Punto presa sottotraccia esclusa la linea dorsale
comprensivo della scatola di derivazione...:



D 1.02.1.a. per presa 2x10A/16A+T
cad € 20,45 x n.45 = €.920,25

Incremento per punto presa in traccia per quota di linea
dorsale da applicare in presenza di un numero superiore a 4
prese...:

D 1.02.2.b. incluse le opere murarie
cad € 10,54 x n.45 = €.474,30

Incremento al punto presa per opere...:
cad € 5,58 x 12 = €.3.013,20

Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed
ogni mezzo d'opera...:

A 20.01.9.b. con stucco sintetico
mq € 9,30 x mq200,00 = €.1.860,00

Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove
mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione
mq € 1,81 x mq200,00 = €.362,00

Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica
emulsionabile (idropittura)...:

A 20.01.13.b.1. con pitture viniliche
mq € 6,56 x mq56,44 = €.1.312,00

Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata
di prima scelta...:

A 14.02.1.a. monocottura in pasta bianca:
A 14.02.1.a.1. a tinta unita: 10 x 10 cm
mq € 39,04 x mq 102,00 = €.3.982,08

Allaccio per apparecchio igienico-sanitario, fornito e
posto in opera all'interno dei bagni, wc, docce e cucine...:

E 2.02.1.a. lavabo
cad € 167,33 x n.3 = €.501,99

E 2.02.1.i. bidet
cad € 173,53 x n.3 = €.520,59

E 2.02.1.j. piatto doccia
cad € 173,53 x n.3 = €.520,59

E 2.02.1.m. vaso a cacciata
cad € 76,23 x n.3 = €.228,69

E 2.02.1.o. cassetta di scarico c
ad € 108,46 x n.3 = €.325,38

Vaso igienico all'inglese (tipo a cacciata) in porcellana
vetrificata bianca di prima scelta...:

E 2.02.20.a. delle dimensioni di 360x550x380 mm circa.
€ 105,36 x n.3 = €.316,08

Cassetta di scarico in porcellana vetrificata bianca,
della capacità di litri 13 circa...:



E 2.02.22.

cad € 147,50 x n.3 = €.442,50

Lavabo a canale in fire-clay in opera completo di
mensole e supporti di sostegno in ghisa smaltata...:

E 2.02.29.a. delle dimensioni di 900x450 mm circa.

cad € 254,10 x n.3 = €.762,30

Bidet in porcellana vetrificata bianca di prima scelta...:

E 2.02.32.

cad € 216,91 x n.3 = €.650,73

Piatto per doccia, fornito e posto in opera, compreso

piletta a griglia, nonché doccia...:

E 2.02.37.b. in fire-clay delle dimensioni di 0,80x0,80 m circa

cad € 378,05 x n.3 = €.1.134,15

Pavimento in piastrelle di grés fine porcellanato (prima scelta)

poste in opera su letto di malta bastarda...:

A 14.01.18.a. dimensioni 20 x 20 cm:

A 14.01.18.a.1 tinta unita naturale

mq € 39,77 x mq192,74 = €.7.665,27

Controtelaio in abete dello spessore di 25 mm, in opera, completo
di idonee grappe per l'ancoraggio alla muratura...:

A 16.01.1.d. di larghezza fino a 11 cm

m € 10,70 x ml52,00 = €.556,40

Bussola in legno ad una o più partite, con o senza sopralluce
fisso o apribile a vasistas, costituito da telaio maestro...:

A 16.01.8.a.

con telaio in legno di abete rivestito con pannelli di legno di
pioppo:

A 16.01.8.a.1. ad un'anta

mq € 219,85 x n.10 = €.2.198,50

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che
dovranno vidimare copia del formulario...:

A 3.03.5.a compreso il carico a mano

ton € 23,65 x ton 101,00 = €.2.388,65

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o
discarica autorizzata...:

miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche,
diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17
01 07)

A 3.03.7.e a recupero

ton € 20,87 x ton 89,00 = €.1.857,43

legno (EER 17 02 01)

A 3.03.7.h a recupero

kg € 0,44 x kg12.000 = €.5.280,00

guaine bituminose e altri materiali isolanti diversi da quelli di cui
alle voci codice CEER/EER 17 06 01 e 17 06 03 (EER 17 06 04)



A 3.03.7.y a recupero - guaina bituminosa
kg € 1,08 x kg530,00 = €.572,40

Totale opere ripristino villa come da sanatoria del 2003 = €.79.287,72

Computo demolizione volume centrale termica / ripostiglio.

Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale...:

A 3.02.1.a. coppo e contro coppo o embrice e coppo mq € 18,08

A 3.02.1.b. tegole portoghesi
mq € 15,49 x mq9,06 = €.140,34

A 3.01.7.

Smontaggio di impalcati in legno di solai, composti da listelli, travetti e tavolati, esclusa la grossa orditura portante...;
mq € 17,04 x mq9,06 = €.154,38

Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti...:

A 3.01.9.b. blocchi in calcestruzzo spessore totale fino a 200 mm
mq € 9,30 x mq15,09 = €.140,34

Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla...:

A 3.01.15.c. in cotto o grès
mq € 9,81 x mq 7,51 = €.73,67

Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza...:

A 3.03.2.a valutazione a volume
mc € 43,90 x mc 5,57 = €.244,52

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario...:

A 3.03.5.a compreso il carico a mano
ton € 23,65 x ton 8,35 = €.197,48

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento...: miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)

A 3.03.7.e a recupero
ton € 20,87 x ton 5,64 = €.117,71
legno (EER 17 02 01)

A 3.03.7.h a recupero
kg € 0,44 x kg944,00 = €.415,36

Totale demolizione Centrale termica / ripostiglio = €.1.483,80

Computo demolizione corpo tettoia-forno sul retro della villa.



Rimozione totale di manto di copertura a tetto...:

A 3.02.1.a. coppo e contro coppo o embrice e coppo mq € 18,08

A 3.02.1.b. tegole portoghesi

mq € 15,49 x mq 11,39 = €.176,43

A 3.01.7.

Smontaggio di impalcati in legno di solai, composti da listelli, travetti e tavolati...:

mq € 17,04 x mq 11.39 = €.194,09

Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti...:

A 3.01.9.b. blocchi in calcestruzzo spessore totale fino a 200 mm

mq € 9,30 x mq 15,09 = €.133,92

Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza...:

A 3.03.2.a valutazione a volume

mc € 43,90 x mc 3,98 = €.174,72

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario...:

ton € 23,65 x ton 5,97 = €.141,19

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento...: miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)

A 3.03.7.e a recupero

ton € 20,87 x ton 2.56 = €.52,43

legno (EER 17 02 01)

A 3.03.7.h a recupero

kg € 0,44 x kg 920,00 = €.404,80

Totale demolizione corpo tettoia-forno sul retro della villa = €.1.278,58

Computo demolizione magazzino / abitazione presso entrata

S 1.01.4.3 Ponte su ruote a torre (trabattello) prefabbricato UNI EN 1004 in tubolare di alluminio, base cm 75 x 180...:

S 1.01.4.3.2 Altezza massima piano di lavoro m 4.

S 1.01.4.3.2.a Nolo per ogni mese o frazione del solo materiale.

cad € 47,50 x n.1 = €.47,50

S 1.01.4.3.2.b Per ogni montaggio e smontaggio in opera.

cad € 25,72 x n.3 = €.77,16

Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o embrici, coppo o canale...:

A 3.02.1.a. coppo e contro coppo o embrice e coppo mq € 18,08

A 3.02.1.b. tegole portoghesi



mq € 15,49 x mq19,00 = €.294,31

Demolizione di strato impermeabilizzante (demolizione di massetto di pendenza e/o eventuale sottofondo...:

A 3.01.17.b. guaina a base bituminosa doppio strato

mq € 2,58 x mq19,00 = €.49,02

A 3.01.7.

Smontaggio di impalcati in legno di solai, composti da listelli, travetti e tavolati...:

mq € 17,04 x mq19,00 = €.323,76

Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti...:

A 3.01.9.b. blocchi in calcestruzzo spessore totale fino a 200 mm

mq € 9,30 x mq23,22 = €.215,95

A 3.01.9.c. laterizi forati dello spessore tra 110 e 160 mm

mq € 7,75 x mq 8,31 = €.64,40

Rimozione reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario...:

A 3.02.16.a.

rete di alimentazione e scarico (incidenza per ogni singolo apparecchio sanitario rimosso)

cad € 10,33 x n.4 = €.41,32

A 3.02.16.b. vaso igienico e cassetta di scarico

cad € 28,41 x n.1 = €.28,41

A 3.02.16.c. lavabo, bidet, beverino

cad € 18,08 x n.1 = €.18,08

A 3.02.16.f. piatto doccia cad

€ 28,41 x n.1 = €.28,41

A 3.02.16.d. lavello cucina

cad € 25,82 x n.1 = €.25,82

N.P.1 : Demolizione della scaletta interna compreso ogni onere e magistero ad esclusione del trasporto.

Materiali: materiale di consumo: €.20,00

Mano d'opera:

n.1 operaio IV liv. €/h30,22 x h.8 = €.241,76

S.G.U.I: €.261,76 x 26,50% = €.69,36

Totale €.331,12

Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza...:

A 3.03.2.a valutazione a volume

mc € 43,90 x mc 9,00 = €.395,10

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario...:

A 3.03.5.a compreso il carico a mano

ton € 23,65 x ton 10,00 = €.236,50



Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento...: miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)

A 3.03.7.e a recupero

ton € 20,87 x ton 7,20 = €.150,26

legno (EER 17 02 01)

A 3.03.7.h a recupero

kg € 0,44 x kg2.280 = €.1.003,20

guaine bituminose e altri materiali isolanti diversi da quelli di cui alle voci codice CEER/EER 17 06 01 e 17 06 03 (EER 17 06 04)

A 3.03.7.y a recupero - guaina bituminosa

kg € 1,08 x kg85,00 = €.91,90

Totale demolizione magazzino / abitazione presso entrata = €.3.422,12

TOTALE GENERALE OPERE RIPRISTINO DEI LUOGHI = €.85.472,22

A questo valore andranno aggiunti i costi relativi alle spese tecniche e quelle per la pratica S.C.I.A. presso il Municipio di competenza per opere di risanamento conservativo.

Spese tecnico incaricato redazione C.I.L.A., Direzione dei Lavori, Coordinamento della Sicurezza : €.3.500,00;

Spese di istruttoria C.I.L.A.: €.251,24;

Sommano oneri Tecnico e Comune: €.3.751,24

TOTALE COSTI RIPRISTINO OPERE IRREGOLARI: €.89.223,46

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è in contesto condominiale.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Andreotto Saracini n.37, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Il fabbricato si trova in Comune di Roma nel quartiere di Lido di Ostia Ponente, località marittima a c.a. 30 km dal centro di Roma. E' facilmente raggiungibile attraverso la Strada Provinciale 8 Via del Mare (Ostiense) o anche attraverso la Via Cristoforo Colombo. Trasporti pubblici presenti: Ferrovia Roma-Lido con fermata Lido Centro a c.a 600 mt dal fabbricato, che porta a Roma Piramide. Altri trasporti di terra presenti sono le linee di autobus molto prossime all'edificio, che si trova nella zona centrale di Ostia, a c.a. 400 mt dal lungomare. La zona è abbastanza dotata di servizi pubblici ed infrastrutture e proprio nei pressi è presente un mercato coperto (Mercato Orazio Dello Sbirro) ed il palazzo delle poste su Piazzale delle Poste. Il parcheggio è difficoltoso sulla via e nell'intorno, essendo una zona popolosa che, in alcuni moment, può risultare caotica, anche per la presenza del mercato che attrae molti cittadini. La Via Andreotto Saracini è dotata di negozi al piano terra, come il fabbricato de quo al civ.37, che consta di 6 piani fuori terra oltre locali tecnici. L'edificio è racchiuso da altri fabbricati avendo solo due facciate libere, quella sulla strada ed il retro sul grande cortile in comune con altri edifici confinanti. Presenti marciapiedi con illuminazione pubblica. L'edificio è rivestito in parte a cortina ed in parte ad intonaco di colore bianco, sulla facciata di Via Saracini presenta balconate continue su tutti i piani in muratura tinteggiata di colore bianco sia in prospetto che all'intradosso. Sostanzialmente appare in discrete condizioni di manutenzione. La copertura è a lastrici e terrazzi e la struttura in C.A..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- ***

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



• ***

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con int.2, vano scala e Via Andreotto Saracini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,71 mq	99,88 mq	1,00	99,88 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,69 mq	8,46 mq	0,25	2,12 mq	0,00 m	1
Veranda	1,78 mq	2,15 mq	0,95	2,04 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				104,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 108, Sub. 6, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 3.465,00
Dal 01/01/1992 al 14/09/1993		Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 108, Sub. 6, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 873,95
Dal 14/09/1993 al 18/01/1995		Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 108, Sub. 6, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 837,95
Dal 18/01/1995 al 30/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 108, Sub. 6, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5



		Superficie catastale 103 mq Rendita € 837,95 Piano 1
--	--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1085	108	6	7	A2	3	5,5	103 mq	837,95 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra una distribuzione interna dell'appartamento differente da quella attuale, inoltre il balcone sul cortile è attualmente verandato.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art.567 c.p.c. appare completa.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento appare buono.

PARTI COMUNI

L'immobile è in un contesto condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sul cespite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il portone di ingresso a vetri in alluminio anodizzato dotato di citofono, immette nell'atrio comune dove, superati pochi gradini è presente sia il vano scale pavimentato in marmo con affacci sul cortile e sia l'ascensore. Sul pianerottolo del primo piano sono presenti tre appartamenti: quello de quo è chiuso da portoncino blindato ed apre su un ingresso che distribuisce a sin il S/P, di fronte il disimpegno della zona notte ed a destra la cucina. L'ingresso (c.a. mq5,31), pavimentato come il soggiorno ed il corridoio con gres quadrato di colore beige, è tinteggiato di colore giallo spatolato in buono stato, come d'altronde tutto l'appartamento che sembrerebbe rinnovato di recente. A sin è presente il soggiorno (c.a. mq20,15) a vista sull'ingresso. Esso ha una cornice tra soffitto e pareti con faretti nascosti sul suo perimetro. Le tinte sono come l'ingresso ed una parete presenta una zona rivestita in cortina di pietra grigia. Presente porta finestra e finestra sul balcone lato via Saracini. Quest'ultimo, in discrete condizioni, è pavimentato con mattonelle di gres beige, ha alle pareti le unità esterne dei condizionatori d'aria e cancelletti e grate alle finestre e porte finestre. Presenti anche tende da sole che coprono tutto l'affaccio su strada.

Di fronte al salone si apre la cucina, che presenta un balcone chiuso (veranda). La sup. totale dell'ambiente è di c.a.mq14,63 e la veranda c.a. mq 1,78. La cucina è pavimentata in gres dello stesso tipo del soggiorno con delle cornici centrali in mattonelle a disegni geometrici della stessa tonalità marrone. Le pareti sono di colore giallo. Presente anche un piccolo caminetto sul fondo presso la veranda, che è finestrata con infissi in alluminio color legno vetrocamera.

Presente un controsoffitto attrezzato sulla parete a confine con il bagno. Il tutto in buone condizioni.

Dall'ingresso si accede al disimpegno della zona notte (c.a. mq3,88) con stessa pavimentazione e pareti chiare. Su di esso aprono due camere da letto e due bagni. Il primo bagno B1 (c.a. mq7,78) in buone condizioni, è pavimentato con lo stesso materiale del disimpegno, ma più chiaro, presenta due lavabi nella zona iniziale e sul fondo sue gradini che portano alla zona con vaso, bidet e vasca idromassaggio. Il bagno ha una finestra su cortile con medesimi infissi della casa. Le pareti sono rivestite con mattonelle dello stesso colore del pavimento, cornici terminali e zoccolatura di colore più scuro, mentre la zona della vasca è controsoffittata con faretti come la parte del soffitto sui lavabi.

Il secondo ambiente a dx sul disimpegno è la camera da letto L1 (c.a. mq15,93). Essa è pavimentata in parquet presunto legno rovere chiaro, tinteggiata di colore bianco e presenta una parte controsoffittata con faretti. La finestra, sul cortile interno, è dello stesso tipo delle altre. Sul fondo del corridoio è presente il bagno B2 (c.a. mq3,90), senza finestre, è dotato di doccia controsoffittata (h=c.a. ml2,60), lavabo e vaso. E' pavimentata con gres di formato quadrato del colore rosso e le pareti sono rivestite con stesso materiale in parte beige e in parte rosso. L'ultima stanza è la seconda camera da letto L2 (c.a. mq18,34), pavimentata con parquet più scuro della L1 con pareti tinteggiate di colore rosato e guscio con faretti in sommità perimetrale. Ha una portafinestra a bandiera sul balcone prospiciente sulla via.

L'appartamento, come visitato, è in buone condizioni, ha il riscaldamento autonomo a radiatori e le porte sono tamburate di buona fattura e ben conservate, legno scuro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutata e dalla figlia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1995 al 30/11/2022	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elvira Bellelli	18/01/1995	30461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Roma 1	14/02/1995		5733
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 aggiornate al 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 15/12/1998
Reg. gen. 77176 - Reg. part. 23995
Importo: € 212.500,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni



Data: 14/12/1998

N° repertorio: 14273

Note: L'esecutata risulta come debitore non datore di ipoteca.

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/02/2002
Reg. gen. 12528 - Reg. part. 2684
Importo: € 506.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 06/02/2002
N° repertorio: 20228
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 20/02/2004
Reg. gen. 16165 - Reg. part. 4153
Importo: € 520.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro ***
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 17/02/2004
N° repertorio: 22808
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/11/2008
Reg. gen. 146439 - Reg. part. 29218
Importo: € 1.100.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Giovanni Berionne
Data: 05/11/2008
N° repertorio: 29545
N° raccolta: 12204
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 22/03/2013
Reg. gen. 29000 - Reg. part. 3780
Importo: € 126.000,00
A favore di Credito Valtellinese Soc. Coop.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 21/03/2013
N° repertorio: 34659
N° raccolta: 15952

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 10/11/2020
Reg. gen. 114683 - Reg. part. 78167
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.



Contro***
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: ipoteche volontarie €.35,00 Trascrizione pignoramento €.299,00 oltre spese fisse.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 l'edificio ricade nel Sistema Insediativo - Città Storica artt.24 e 25 delle NTA - Tessuto di espansione novecentesca a fronti continue T6.

Carta per la qualità e Rete Ecologica non presentano prescrizioni.

Piano Territoriale Paesistico Regionale Lazio:

Tav.A – Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav.B:

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art.134 c1 lett. a) e art.136 D.Lgs.42/04: lett. c) e d) Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale; bellezze panoramiche

- Aree urbanizzate del P.T.P.R..

Tav.C:

- Tessuto Urbano

- Schema del Piano Regionale dei Parchi. Areali.

Tav.D – Non presenta proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile è stato costruito dalla Soc. *** " in base ad un primo progetto n.51475 del 1964 per il quale è stata rilasciata Licenza Edilizia n.2279 del 1966. Poi è stata presentata una variante in corso d'opera con prog. n.54542 del 1967, che, con parere favorevole ha ottenuto la licenza n.1096 del 22/5/1968. Entrambe non sono state reperite dal Dip.tp Pau del Comune.

Infine è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n.84 del 17/03/76 che si allega.

Per l'immobile non sono presenti istanze di condono. Per quanto riguarda il Municipio, è stata richiesta eventuale documentazione edilizia sul bene, ma lo stesso non ha risposto alla richiesta.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda la conformità dell'immobile al progetto che è stato visionato dal sottoscritto presso il P.A.U. del Comune di Roma, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- chiusura del balcone sul cortile interno con trasformazione in veranda vetrata unita direttamente alla cucina che ha acquisito quindi maggior volume e maggiore superficie utile. Tale irregolarità non è sanabile trattandosi appunto di un ampliamento con aumento di cubatura non consentita, pertanto, nonostante non risulti siano stati emessi provvedimenti sanzionatori/ingiunzioni di demolizione da parte del Comune, si deve prevedere per la veranda la sua rimozione con ripristino dello stato ante operam, il cui costo delle opere sarà calcolato di seguito con computo metrico;

- per quanto riguarda lo stato distributivo interno, esso non coincide con quello progettuale per spostamento di ambienti (secondo bagno nel ripostiglio, allargamento della cucina a discapito dell'ex bagno di servizio, modifica di tramezzi con creazione di parti di pareti oblique etc.). Tali irregolarità sono sanabili essendo opere interne che non configurano aumenti di volume o sup. utile.

Per entrambe le regolarizzazioni sarà necessario presentare una S.C.I.A. a firma di tecnico iscritto ad Albo impostata sia a regime (per le opere di risanamento conservativo relative alla rimozione della veranda e ripristino del balcone) e sia in sanatoria per le opere interne non autorizzate. I costi sono i seguenti:

Spese tecniche (pred. S.C.I.A., Dir. Lav. e Coord. Sic., redazione variazione catastale): €.2.000,00;

Costi istruttoria Comune: €.501,24;

Sanzione €.1.000,00;

Variazione catastale: €.50,00;

Per un totale di €.3.551,24.

Di seguito il computo metrico per la determinazione dei costi di ripristino dei luoghi nella cucina:

Computo metrico rimozione veranda e ripristino luoghi.

Le spese di ripristino sono state calcolate con computo metrico basato su Prezziario Regione Lazio 2022. Ove non reperibili gli specifici costi delle lavorazioni saranno eventualmente determinati attraverso l'analisi del prezzo (materiale, mano d'opera e Spese Generali ed Utile d'Impresa (S.G.U.I.) del 26,5%). Le voci di prezziario sono state abbreviate, facendo fede il relativo numero delle varie categorie di opera.

A 3.02.29

Smontaggio di infissi in profilato di ferro o di alluminio
calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata,
compresi telaio, controtelaio....:

mq € 16,01 x mq7,00 = €.112,07

Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore
fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla....:

A 3.01.15.c. in cotto o grès

mq € 9,81 x mq 2,00 = €.19,62

Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3
cm, compresi l'onere di esecuzione anche a piccole zone....



A 3.01.11.a. a mano

mq € 6,20 x mq2,00 = €.12,40

Spianata di malta in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione (camicia di calce) dello spessore di almeno cm 2, tirata con regolo....:

mq€ 9,38 x mq4,00 = €.37,52

A 10.01.2

Primer di adesione a base di bitume ossidato, additivi e solventi con residuo secco del 50% e viscosità FORD n. 4 a 25 °C di 20+25 sec.:

A 10.01.2.b consumo 500 gr/mq

mq € 2,02 x mq4,00 = €.8,08

A 10.01.

Manto impermeabile con armatura in vetrovelo rinforzato costituito da una membrana prefabbricata formata da bitumi polimeri-elastomeri e flessibilità a freddo -10 °C;...:

A 10.01.5.b dello spessore di 4 mm

mq € 12,36 x mq4,00 = €.49,44

A 10.01.5.c sovrapprezzo per il doppio strato alle voci precedenti (a, b)

% 80% x €.49,44 = €.39,55

Copertine con gocciolatoio in lastre di pietra naturale dello spessore di 3 cm con la superficie a vista levigata...:

A 15.01.3.b. travertino

mq € 80,57 x mq1,20 = €.96,68

Pavimento in klinker ceramicato ad alta resistenza, classificabile secondo la norma UNI EN 87 nel gruppo A1, dello spessore 8 ÷ 14, posto in opera su un letto di malta bastarda...:

A 14.01.22.a. superficie satinata, vari colori: 12 x 24 cm

mq € 34,60 x mq4,00 = €.138,40

Zoccolino battiscopa in klinker ceramico ad alta resistenza posto in opera con malta bastarda, compresa stuccatura...:

A 14.02.19.a. dimensioni 24 x 8 cm, spessore 0,8 ÷ 1,2 cm:

A 14.02.19.a.1 superficie grezza

cad € 2,07 x n.16 = €.33,12

Soglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo dello spessore di 2 cm, della larghezza di 16 x 18 cm....:

A 15.01.1.b. travertino

m € 16,37 x ml1,00 = €.16,37

Muratura per opere in elevazione realizzata con blocchi di laterizio alveolato, di cui alla norma UNI 1745 con valori di trasmittanza termica non adeguati alla normativa vigente....:

A 9.02.6.a.

con blocchi, aventi giacitura dei fori orizzontali e percentuale di



foratura pari al 60÷70%:

A 9.02.6.a.4. spessore 30 cm

mq € 66,62 x mq 2,00 = €.133,24

Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo o sbruffatura, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide....:

A 12.01.3.a.

con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per 1,00 mc di sabbia

mq € 26,60 x mq 4,00 = €.133,00

Serramenti a taglio termico eseguiti con profilati estrusi in alluminio anodizzato naturale UNI ARC 15 forniti e posti in opera, spessore profili 65-75 mm. Profili a giunto aperto per i tipi a), b), c), d), e), f)....:

A 17.03.1.a.

Serramento ad un battente. Accessori: maniglia tipo cremonese o cariglione e cerniere.

mq € 670,25 x mq1,20 = €.804,30

A 17.03.1.c.

Serramento porta finestra ad un battente. Accessori: maniglia tipo cremonese o cariglione e cerniere.

mq € 571,82 x mq1,47 = €.840,57

Cassonetto ad elevate prestazioni termiche (dim. 30x30 cm), prefabbricato per l'alloggio degli avvolgibili, realizzato in materiale isolante.....:

Per larghezza cassonetto fino a 120 cm:

A 16.01.17.a. valore di trasmittanza termica del cassonetto $U = 0,8 \text{ W/mq } ^\circ\text{K}$

m € 149,49 x ml2,00 = €.298,98

Persiane avvolgibili con stecche di spessore di circa 15 mm con serie continua di ganci a doppio aggancio fino a completa chiusura con traversa finale in legno duro o in plastica rinforzata dell'altezza di 65 mm, compresi supporti.....:

A 16.01.14.c.

in materia plastica pesante rispondente alle norme UNI, a colori vari e con spessore delle stecche di circa 15 mm del peso di circa 5,00 kg/mq, rinforzata con reggetta in ferro zincato inserita in almeno ogni 6 stecche nel caso di larghezza superiore a 1,20 m.

mq € 65,36 x mq2,67 = €.174,51

Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione....:

A 20.01.9.b. con stucco sintetico

mq € 9,30 x mq72,58 = €.674,99

Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione

mq € 1,81 x mq72,58 = €.131,36



Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti....:

A 20.01.13.b.1

. con pitture viniliche

mq € 6,56 x mq= €476,12

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti....:

A 3.03.5.a compreso il carico a mano

ton € 23,65 x ton 0,30 = €7,09

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER)....:

miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)

A 3.03.7.e a recupero

ton € 20,87 x ton 0,25 = €5,21

vetro (EER 17 02 02)

A 3.03.7.j a recupero

kg € 0,51 x kg150,00 = €76,50

Sommano: €4.319,16

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONI E RIPRISTINI = €3.551,24 + €4.319,16 = €7.870,40

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sono state ricevute da parte dell'Amministratore del Condominio informazioni e documentazione circa la situazione della proprietà e del Condominio stesso, che si allegano alla presente.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Orlando n.22, edificio B, scala A, interno 3, piano 1 con soffitta piano 5°.

DESCRIZIONE

L'immobile, con destinazione ufficio (con soffitta di pertinenza), è sito in Via Paolo Orlando n.22 Ed.B Sc.A p.1 int.3. Il fabbricato si trova in Comune di Roma nel quartiere di Lido di Ostia Levante, località marittima a c.a. 30 km dal centro di Roma. E' facilmente raggiungibile attraverso la Strada Provinciale n.8 Via del Mare (Ostiense) o anche attraverso la Via Cristoforo Colombo. Trasporti pubblici presenti: Ferrovia Roma-Lido con fermata Lido Centro a c.a 250 mt dal fabbricato, che porta a Roma Piramide. Altri trasporti di terra presenti sono le linee di autobus sulla via stessa. La zona è centrale, a c.a. 500 mt dal lungomare e dagli stabilimenti balneari ed abbastanza dotata di servizi pubblici ed infrastrutture (poste, la grande chiesa di Santa Maria Regina Pacis, ospedali, mercati, giardini ed esercizi commerciali, questi ultimi proprio sulla Via P. Orlando che è una strada a doppia corsia, importante asse parallelo al litorale).

Il fabbricato fa parte di un complesso edificato su un lotto confinante con il Viale del Lido (sud ovest) parallela alla Via Orlando, Via Ottavio (nord ovest) e Via Pietro Rosa (sud est). L'accesso al complesso avviene dalla Via P. Orlando (nord est) al civ.22 (con citofoni), oltrepassato il cancello in ferro, è presente una scala comune che conduce all'ampio cortile tra le palazzine A e B pavimentato con bullettinato di travertino in mediocri condizioni. A dx, alla Scala B, superati alcuni gradini, si entra al piano primo (rispetto alla quota stradale) accedendo nel corridoio comune della Scala A dove subito a dx è presente il vano scala con ascensore, mentre sul fondo del corridoio è presente il portoncino dell'immobile de quo. Dal corridoio comune è possibile proseguire per un altro cortile, sempre alla stessa quota, dove sono presenti parte degli affacci dell'ufficio, gli altri sono sulla Via Paolo Orlando.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- ***

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



• ***

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'ufficio alla Pal.B Sc.A P1 int.2, confina con l'appartamento int.2, vano scale, cortile condominiale e Via Paolo Orlando.

La soffitta stessa scala, al piano 5° int.7, confina su due lati con terrazzo condominiale e per un lato con corridoio soffitte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	74,80 mq	86,68 mq	1,00	86,68 mq	3,00 m	1
Loggia	2,14 mq	2,24 mq	0,40	0,90 mq	3,00 m	1
Soffitta	2,32 mq	2,90 mq	0,33	0,96 mq	3,12 m	5
Totale superficie convenzionale:				88,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 81, Sub. 12, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 3.150,00 Piano 1-5
Dal 01/01/1992 al 14/02/1995		Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 81, Sub. 12, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 1.300.000,00 Piano 1-5
Dal 14/02/1995 al 23/05/1995		Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 81, Sub. 12, Zc. 7 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5



		Rendita € 1.300.000,00 Piano 1-5
Dal 23/05/1995 al 30/11/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 1099, Part. 81, Sub. 12, Zc. 7 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 3.950,90 Piano 1-5

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1099	81	12	7	A10	2	5	93 mq	3950,9 €	1-5	

Corrispondenza catastale

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

La distribuzione interna reale corrisponde a quella catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c..

PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile era vuoto e non risulterebbero contratti di locazione. Per quanto riguarda la soffitta, a quanto riferito essa è locata senza contratto. L'accesso per il sopralluogo è stato permesso dall'affittuario **** Omissis **** che disponeva delle chiavi.

STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo è discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile è in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso, edificato come da Abitabilità nel 1955, è composto da edifici in C.A., intonacati e tinteggiati di colore ocra in discrete condizioni di manutenzione. Sono presenti balconi con ringhiere in ferro su tutte le facciate ad eccezione della Via Ottavio che non ne presenta affatto. Alcuni di essi sono conformati a piccola loggia (come il de quo sulla Via P. Orlando). L'edificio è di 6 piani fuori terra inclusi i volumi tecnici con le soffitte. In generale appare vetusto nelle finiture, ma in discrete condizioni complessive. L'ascensore, come visto è al piano primo, pertanto per accedere agli immobili è necessario superare con le scale la quota dalla strada al piano primo.

UFFICIO

Oltre il portoncino di ingresso, piuttosto vetusto, si accede alla reception dell'ufficio (c.a. mq24,95) che come tutto l'immobile, eccetto i bagni, è pavimentata con gres bianco posto per obliquo. Al soffitto sono presenti controsoffitti, con faretti, a diverse altezze da terra: sul bancone della reception è presente quello più basso. Presente anche un pilastro libero in posizione centrale. Pareti e soffitti sono di colore bianco. Lo stato manutentivo pare in generale discreto. Nella zona dell'attesa, nei pressi della loggia è applicata banda para schienale alle pareti. La loggetta (c.a. mq2,14), è pavimentata in marmette vetuste di graniglia di marmo e cemento ed ha installati alle pareti: la caldaia autonoma del riscaldamento e le unità esterne del condizionamento. La ringhiera non appare in buone condizioni. L'affaccio è sulla Via Orlando, quindi la vista, nonostante il piano basso, spazia abbastanza grazie alla larghezza della strada.

La reception distribuisce 4 ambienti ed un bagno. Il primo ambiente (n.1 c.a. mq13,49) che affaccia sul cortile interno (praticamente quindi risulta un piano terra) è anch'esso controsoffittato a pannelli prefabbricati quadrati (tipici da ufficio, ma ormai in disuso) ed ha per affaccio una porta finestra in alluminio anodizzato bianca, tipologia montata in tutto l'appartamento, datata. Le pareti ed il soffitto sono bianchi in discrete condizioni anche se datati. Presente, direttamente nell'ambiente, un piccolo bagno (B1 c.a. mq2,18) con pavimento in monocottura blu e pareti rivestite anch'esse con monocottura blu e bianca. Presente lavabo e vaso. Il bagno è cieco ma prende luce da una finestra su parete confinante sul B2 (c.a. mq2,57) che è dotato di finestra sul cortile ed è accessibile direttamente dalla reception. Quest'ultimo è dotato di lavabo e vaso ed è pavimentato e rivestito come il B1. Proseguendo si accede al locale 4 (c.a. mq9,50), con medesime finiture degli altri locali. E' presente una porta finestra di uscita su cortile condominiale; sul fondo opposto ad essa le pareti presentano una zona parzialmente rivestita con monocottura verde, dove è presente un lavandino. Continuando il giro in senso orario si accede dalla reception al locale 3 (c.a. mq11,05) con affacci finestra su Via Orlando. Anche in questa camera, che è rifinita come le altre, è presente una parete parzialmente rivestita di mattonelle verdi ad angolo verso la finestra. Presenti attacchi dell'acqua. L'ultimo ambiente, il n.2 (c.a. mq11,30) presenta le stesse finiture dei precedenti ed ha una zona con controsoffitto differente (presso la finestra) con faretti incassati essa è forse la più manutenuta. L'affaccio è sulla Via Orlando.



Tutto l'immobile monta porte tamburate verniciate bianche, non vecchie ma economiche e radiatori in alluminio.

SOFFITTA

La soffitta, è situata al piano 5°, raggiungibile dalla stessa scala, con ascensore sino al piano 4° e poi salendo due rampe di scale. Il corridoio di accesso alla soffitta è quello di sinistra allo sbarco delle scale e l'immobile è l'ultimo a dx, con vecchia porta in legno come le altre sul corridoio. Non sono presenti sulle porte i numeri degli interni: per accedere all'interno della de quo, la n.7, è stato necessario contattare l'attuale affittuario (senza contratto). Sul fondo del corridoio è presente la porta di accesso al terrazzo comune. La soffitta (c.a. mq2,32) è dotata di vetusta finestrella in legno a vetro singolo con evidenti tracce di infiltrazione alla sua base. La pavimentazione è in vecchie marmette di graniglia di marmo e cemento mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco in mediocri condizioni. Presente un pilastro a sin della porta, All'interno è installato un soppalco in legno (H=2,17mt). A parte le tracce di infiltrazioni dalla finestra, appare in discrete condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

La soffitta, come già riferito, è affittata senza contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1968 al 14/02/1995	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mangiapane	13/01/1968	351	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	22/01/1968		5098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 14/02/1995 al 30/11/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore de Marzio	14/02/1995	12051	4154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	25/02/1995		7571



		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. Roma 1 aggiornate al 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/02/2002
Reg. gen. 12528 - Reg. part. 2684
Importo: € 506.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 06/02/2002
N° repertorio: 20228
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 20/02/2004
Reg. gen. 16165 - Reg. part. 4153
Importo: € 1.040.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 17/02/2004
N° repertorio: 22808
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/11/2008
Reg. gen. 146439 - Reg. part. 29218
Importo: € 2.200.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***



Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 05/11/2008
N° repertorio: 29545
N° raccolta: 12204

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 22/03/2013
Reg. gen. 29000 - Reg. part. 3780
Importo: € 126.000,00
A favore di Credito Valtellinese Soc. Coop.
Contro***

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 21/03/2013
N° repertorio: 34659
N° raccolta: 15952

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/11/2020
Reg. gen. 114683 - Reg. part. 78167
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato secondo il P.R.G. del Comune di Roma, Del. C.C. n.18 del 12/02/2008, ricade nel sistema insediativo Città Storica artt.24, 25 e 32 delle N.T.A.. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7.

Carta per la qualità e Rete ecologica non presentano prescrizioni.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio:

Tav. A: Paesaggio degli insediamenti Urbani;

Tav. B: Aree Urbane del P.T.P.R. - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art.134 c.1 e 136 del D.lgs. 42/04, Lett. c) e d) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

Tav. C: Tessuto urbano - Schema del Piano Regionale dei Parchi.

Tav. D: Nulla.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, del quale è stato richiesto il progetto presso il P.A.U. del Comune di Roma ma è risultato "non reperito", è stato edificato con licenza edilizia in variante n.568 del 02/04/1955. E' stato anche



rilasciato certificato di abitabilità n.369 del 28/03/1955 (pal.B). Come si noterà la licenza edilizia appare successiva al certificato di abitabilità. Tale discordanza potrebbe essere un errore materiale di redazione dei documenti.

L'immobile nasce come appartamento (destinazione d'uso residenziale - in abitabilità non sono presenti uffici). A seguito della compravendita (l'atto di provenienza del 14/02/1995 lo riporta venduto come "appartamento"), l'esecutata ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della L.724 del 1994 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio. La richiesta, ancora in fase istruttoria, ha protocollo n.71135 del 22/02/1995 e per essa, secondo la documentazione pervenuta al sottoscritto dall'U.C.E del Comune di Roma, sarebbe stata versata unicamente l'oblazione. Mancante anche la planimetria catastale tra la documentazione pervenuta dall'U.C.E.; peraltro in atti all'U.T.E. (catasto) è presente una planimetria catastale di uno stato pregresso presentata nello stesso (1995), a firma del medesimo tecnico che ha redatto gli elaborati grafici della sanatoria. La distribuzione interna dell'ufficio è la medesima in entrambe le planimetrie.

Per quanto riguarda gli oneri concessori (previsti per la tipologia di abuso n.4) essi non sembrano essere stati versati (non presenti nella documentazione pervenuta dall'UCE) e quindi saranno richiesti al momento del completamento dell'istruttoria, prima del rilascio, insieme ai diritti di istruttoria.

Per la redazione della presente perizia estimativa, al fine del calcolo della detrazione dal valore di mercato dell'immobile dei costi rimanenti per il rilascio della sanatoria, il sottoscritto provvede qui a redigere il calcolo indicativo-non esaustivo del dovuto in base alla normativa. Si specifica che tale operazione sarà compiutamente eseguita dall'U.C.E. al momento del prosieguo dell'istruttoria, essendo l'Amministrazione l'unica tenuta a definire gli importi che potrebbero pertanto discostarsi dai presenti.

Oneri di urbanizzazione

Gli Oneri di Urbanizzazione (O.U.) ed il Contributo Costo di costruzione (C.C.c.) sono calcolati in base alla Del. C.C. di Roma n.214 del 1996 per destinazioni Turistiche-Commerciali-Direzionali secondo la formula che segue.

$O.U. = V \times Tab.B \times Tab.C \times 0,90 \times K \text{ rid.};$

dove:

$V = \text{volume} = mq76,08 \times 3,00h = mc228,24$

$Tab. B = £.47.600 (\text{€}.24,58)$

$Tab. C = 0,60$

$K \text{ rid.} = \text{Coefficiente di riduzione} = \text{determinato in base all'art.9 della L.76/85 (integrata dalla L.R. Lazio n.58/1996 art.9 c. b) bis che è pari a } 0,7.$

Pertanto:

$O.U. = mc228,24 \times \text{€}.24,58 \times 0,60 \times 0,90 \times 0,70 = \text{€}.2.120,63$

Contributo costo di costruzione

Per quanto riguarda il Contributo Costo di Costruzione (C.C.c.), sempre in base alla medesima Delibera sarà pari a:

$\text{Sup. Ut.} \times \text{Costo unitario di costruzione} \times K \text{ rid.}, \text{dove:}$

$\text{Sup. ut.} = 76,08 \text{ mq}$

$\text{Costo un. Costr.} = £.360.000 (\text{€}.185,92)$

$K \text{ rid} = 0,70 \text{ (c.s.)}.$

Pertanto:

$C.C.c. = mq76,08 \times \text{€}.185,92 \times 0,70 = \text{€}.9.901,35$

Il contributo totale Oneri di urbanizzazione sarà pertanto pari a:

$\text{€}.2.120,63 + \text{€}.9.901,35 = \text{€}.12.021,98$



A questo dovranno essere aggiunti i diritti di istruttoria che si possono stimare in €500,00.

Pertanto il totale del dovuto secondo il calcolo su esposto, non esaustivo, sarà pari a:

€12.021,98 + €500,00 = €12.521,98.

Sarà necessario prevedere anche i costi tecnici per professionista abilitato che segua la pratica di sanatoria presso l'U.C.E.. Essi si possono stimare in €1.000,00.

Pertanto gli oneri complessivi risulterebbero pari a:

€12.521,98 + €1.000,00 = €13.521,98

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alla documentazione presentata per la sanatoria si denota una distribuzione interna differente dall'attuale. La distribuzione è confermata dalla planimetria dello stato pregresso dell'immobile, del 1995. Essa prevedeva rispetto allo stato attuale un ambiente in meno e maggiore spazio per zone comuni. E' stata richiesta all'esecutata documentazione autorizzativa relativa alla ristrutturazione, ma non è stata in grado di fornire elementi. E' stata richiesta notizia al Municipio X° circa eventuali autorizzazioni richieste per la variazione della distribuzione interna, ma a tutt'oggi non sono prevenute risposte. Non essendo possibile accertare la legittimità delle opere (in ogni caso assentibili in quanto interne) si calcoleranno di seguito i costi di regolarizzazione tramite C.I.L.A. in sanatoria da presentare presso il Municipio X°:

- Istruttoria: €251,24

- Sanzione: €1.000,00

- Spese tecniche per redazione pratica: €1.000,00

Sommano €2.251,24

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

L'amministratore del Condominio **** Omissis **** ha inviato al sottoscritto la documentazione richiesta che si allega.

A quanto riferisce, la soffitta è inserita nei millesimi dell'ufficio (dallo stesso amministratore chiamato appartamento). Non è stato accertato se si millesimi siano già variati con il variare della destinazione



d'uso. I millesimi sono 16,50/1000. I pagamenti sarebbero in regola con le scadenze.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, scala A, interno 1, piano 1
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, scala A, interno 1A, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Il compendio, del quale l'ufficio è parte insieme alla cantina ed al posto auto di cui rispettivamente ai beni 2 e 3, è situato in Roma, Via Agostino Mitelli n.60 scala A, Piano 1 int.1. La zona, Tor Bella Monaca, è un quartiere della periferia est di Roma, posto tra Prenestina e Casilina, subito all'esterno del G.R.A.. La zona è costituita principalmente da un edilizia fitta di piccoli condomini e villini sorti abusivamente e non, ma senza un piano definito di urbanizzazione. Oltre a questa tipologia, in alcune aree è presente anche edilizia economica e popolare come quella costituita dal fabbricato in oggetto, cresciuta negli anni 80 ma rimasta per molto tempo priva di infrastrutture di supporto. Negli ultimi anni anche grazie alla nuova presenza dell'università di Tor Vergata, a sud della Casilina, ha subito un qualche miglioramento, anche se lento. L'edificio di Via Mitelli 60 è parte di un gruppo di 4 edifici in linea, paralleli, su un area edificata mediamente intensiva della parte finale di Via di Tor Bella Monaca nei pressi del GRA (c.a. 1 km in linea d'aria) e tra campi ancora liberi. L'edificio de quo è alla periferia di un quartiere composto quasi esclusivamente da edifici a torre ed in linea, con strade larghe, ampi spazi, giardini, ma pressoché privo di esercizi commerciali. Il traffico è quasi inesistente vista la residenzialità della zona ed il parcheggio disponibile. Presenti linee di autobus e non molte infrastrutture pubbliche. La metropolitana disponibile è quella della Linea C fermata Torre Angela a c.a. 2700 mt.

L'edificio di fine anni 80 è un fabbricato in linea, in C.A., intonacato e tinteggiato di colore grigio, rettilineo, di 6 piani fuori terra ed oltre 60mt di lunghezza e copertura a terrazzo condominiale. E' composto da 4 scale che hanno accessi singoli su un unico lato del fabbricato, verso ovest. Le entrate, trasversali all'edificio, sono costituite da rampe di scale che si protendono all'esterno, protette ai lati da ringhiere su muretti. I vani scala sono intervallati dai posti auto coperti, al di sotto del fabbricato. L'edificio presenta balconi sui due lati lunghi e finestre dei bagni degli appartamenti delle testate del fabbricato di N e S. Esso è circondato dagli spazi di manovra dei posti auto ed anche da zone a verde sui bordi del lotto ed a confine con l'altro fabbricato del lotto a fianco.

Saliti i gradini della rampa esterna si arriva al portone vetrato della scala A il cui accesso è coperto da pensilina in cemento armato. Internamente il piccolo e semplice atrio è situato ad una quota superiore rispetto alla quota stradale, costituendo di fatto un piano rialzato. Il vano scale è dotato di ascensore, tinteggiato di colore chiaro ed ha gradini, sottogradi e pavimenti in marmo. Presenti due immobili per ogni pianerottolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

Per la descrizione relativa all'ubicazione ed alle caratteristiche generali del fabbricato dove è situata la cantina (bene 5), si veda lo stesso capitolo del bene 4 (ufficio).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Per la descrizione relativa all'ubicazione ed alle caratteristiche generali del fabbricato dove è situato il posto auto (bene 6), si veda lo stesso capitolo del bene 4 (ufficio).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1



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

- ***

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

- *** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'ufficio confina con l'appartamento int.2 della stessa scala, vano scala ed area di proprietà del Comune di Roma.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

La cantina confina con la vicina int.2 stessa scala, corridoio di accesso cantine e vano scala.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Il posto auto confina con corridoio cantine scala A, posto auto n.2, area condominiale su due lati.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	61,50 mq	72,15 mq	1,00	72,15 mq	0,00 m	1
Veranda	12,28 mq	13,97 mq	0,95	13,27 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	9,78 mq	10,24 mq	0,25	2,56 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				87,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,97 mq	4,70 mq	1,00	4,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	4,70 mq	
--	----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,19 mq	14,76 mq	1,00	14,76 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1986 al 26/05/1989	***	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 55 Categoria A3
Dal 26/05/1989 al 22/10/1998		Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 55 Categoria A3
Dal 22/10/1998 al 30/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 3.666,84 Piano 1

N.B. da quanto risulta dalla visura storica, fino alla variazione del 1998 l'immobile era privo di classamento e rendita.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1986 al 26/05/1989	***	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 47, Zc. 6



		Categoria C2
Dal 05/05/1989 al 31/05/2001	***	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C2
Dal 31/05/2001 al 22/04/2022		Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 4 Superficie catastale 6 mq Rendita € 16,11 Piano T

Si specifica che, da quanto risulta da visura storica catastale, sino al 2001 l'immobile era privo di classamento e rendita.

Sull'atto di compravendita la cantina è indicata con il numero 1A.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1986 al 26/05/1989	***	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6
Dal 05/05/1989 al 31/05/2001		Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 2 Categoria C6
Dal 31/05/2001 al 22/04/2022		Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 3089, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 56,40 Piano T

Si specifica che, da quanto risulta da visura storica catastale, sino al 2001 l'immobile era privo di classamento e rendita. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	3089	501	6	A10	1	5	76 mq	3666,84 €	1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non riporta le verande e tanto meno le modifiche interne degli ambienti 3 e 4. A completamento delle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche potrà essere presentata nuova scheda.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	3089	47	6	C2	9	4	6 mq	16,11 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	3089	2	6	C6	12	14	14 mq	56,4 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1



Si precisa che, trattandosi di immobili realizzati nell'ambito di interventi di edilizia residenziale pubblica ex Legge 167/1962, vi sono dei vincoli alla vendita derivanti dalla Convenzione stipulata, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1981 n. 865, con il Comune di Roma in data 07/01/1986 Notaio Giancarlo Mazza Rep. n.19011; con tale Convenzione il Comune di Roma ha concesso il diritto di superficie di alcune aree acquisite al proprio patrimonio, in favore dell'Impresa *** per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare di cui a progetto urbanistico del Piano di Zona n. 22 Comparto R1/P Tor Bella Monaca; la durata della concessione è di 99 anni rinnovabile.

La Convenzione, che richiama espressamente l'art. 35 comma 8 lett.e della Legge 865/1971, in particolare detta norme sul prezzo massimo di cessione degli immobili:

Art.14 - indica la modalità di calcolo del prezzo massimo di cessione ed impone al Concessionario di inviare al Comune le Tabelle riepilogative con dimostrazione della procedura e l'indicazione dei prezzi massimi di cessione di ogni singolo immobile. Le stesse, a seguito di approvazione Comunale, vanno allegare ad ogni singolo atto. Inoltre sancisce che l'obbligo di cessione al prezzo massimo determinate, vale come promessa irrevocabile a favore di terzi aventi causa del Concessionario.

L'importanza dell'imposto rispetto del prezzo massimo di cessione al concessionario ed ai suoi aventi causa, risalta anche nelle sanzioni eventualmente applicabili al concessionario:

Art.15 - prevede penalità per il Concessionario che non rispetti il prezzo massimo di cessione, fino alla previsione della decadenza della Convenzione per gravi e ripetute violazioni.

Di fatto l'orientamento del Comune di Roma, vista la L.448/98 e succ. mod., è quello di consentire l'immissione degli immobili sul libero mercato, previa corresponsione di un corrispettivo per l'affrancazione del vincolo (Delibera 116/2018 e succ. mod.).

Nel caso specifico il sottoscritto ha provveduto a richiedere le tabelle riepilogative al Comune di Roma, il quale ha risposto negativamente. L'atto di compravendita dell'esecutato del 26/05/1989 non ha allegata alcuna tabella ed inoltre la società *** che si è tentato di contattare, risulta fallita recentemente ed il titolare non rintracciabile.

Nel caso in esame, quindi, benché la Convenzione lo preveda, non sono reperibili le tabelle riepilogative dei criteri di determinazione dei prezzi massimo di cessione degli alloggi.

Pertanto il prezzo massimo di cessione dell'immobile in oggetto viene qui determinato sulla base del valore indicato nell'atto di provenienza originario (che avrebbe dovuto rispettato gli obblighi convenzionali pena le sanzioni dell'art.15), rivalutato sulla base degli indici ISTAT, e ridotto per degrado di una percentuale in rapporto agli anni, come nel seguito riportato:

prezzo di acquisto del bene nel 1989: £.92.000.000 = €46.481,12

Indice ISTAT dall'anno di acquisto ad oggi (ultimo dato Istat Novembre 2022): 2,367

Deprezzamento in base all'età dell'edificio (oltre 30 anni art.14 Convenzione): 30%

Prezzo massimo di cessione aggiornato:

€ 46.481,12 x 2,367 x 0,70 = €77.014,56

Tale valore costituisce il più probabile prezzo massimo di cessione del compendio immobiliare in trattazione, calcolato sulla base del prezzo dell'atto di provenienza, aggiornato all'attualità, che gli aventi causa dell'esecutato sarebbero obbligati a richiedere per la vendita.

PATTI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile risulta adibito a studio dentistico.



BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

La cantina è a servizio dell'ufficio Bene 4.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Il posto auto è a servizio dell'ufficio Bene 4.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Lo stato di conservazione è discreto.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

La cantina, da quanto è stato appurato, è in condizioni mediocri.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Il posto auto appare in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile è in un contesto condominiale.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

L'immobile è in un contesto condominiale.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile è in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile è gravato da diritto di superficie per concessione del Comune di Roma.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

L'immobile è gravato da diritto di superficie per concessione del Comune di Roma.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile è gravato da diritto di superficie per concessione del Comune di Roma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'entrata dell'ufficio, adibito da anni a studio dentistico, chiusa da portoncino blindato, immette in un ingresso (c.a. mq5,20) che distribuisce su tutti gli ambienti dello studio. Esso, pavimentato come tutto lo studio ad eccezione del bagno, con gres quadrato di colore beige chiaro marmorizzato è tinteggiato di colore bianco. A soffitto presente in tutto lo studio, bagno compreso, una controsoffittatura a pannelli quadrati chiari. Le porte sono in legno tamburato in buone condizioni. Presente illuminazione al neon a soffitto. Il primo ambiente (n.4 -attesa- c.a. 14,12mq) è uno dei due che beneficia dell'ampliamento creato dalla chiusura del balcone e sua trasformazione in veranda (c.a. mq5,00) ed appare in buone condizioni di manutenzione. Ha alcune pareti rivestite da specchi ed altre tinteggiate a spatola di colore beige chiaro. Presenti infissi in alluminio vetrocamera scuri, a chiusura del vecchio balcone. La seconda stanza dello studio (n.3 c.a. mq14,38) è l'altro ambiente con veranda (c.a. mq7,29), ha una postazione dentistica ed una zona ufficio nella parte dell'ex balcone, separata dallo studio tramite muretto. Ha pareti tinteggiate di colore bianco ed illuminazione con apparecchi al neon. L'infisso della chiusura del balcone è in alluminio scuro vetrocamera, come quello dell'attesa. Anche questa stanza è in buone condizioni di manutenzione. Il successivo ambiente è il bagno (c.a. mq5,00), pavimentato e rivestito (h 2,00mt) con maioliche di gres di colore chiaro. Esso è dotato di lavabo e di vaso, adattato per portatori di handicap. Ha una finestra prospettante sul lato sud che corrisponde alla testata del fabbricato. L'ambiente che segue (n.2 c.a. mq10,00) è quello con la seconda postazione dentistica. Esso ha un affaccio tramite porta finestra, sul balcone d'angolo sud-ovest, è tinteggiato di colore bianco ed in buone condizioni. Il balcone (c.a. mq9,78) dotato di ringhiera in ferro e di fioriere, è pavimentato di colore chiaro e presenta due armadietti in muratura contenenti presumibilmente anche impianti ad uso dello studio. Le porte finestre sono protette da cancelletti in ferro. L'ultimo ambiente è un locale utilizzato evidentemente come laboratorio (probabilmente contenente l'ex angolo cottura dell'appartamento. E' la stanza in condizioni peggiori, oltre che per lo stato delle sue suppellettili anche per le sue finiture non mantenute. L'ambiente presente una porta finestra sul balcone. Tutti gli ambienti principali appaiono dotati di split per aria condizionata. Presenti radiatori in alluminio.



BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

La cantina (c.a. mq3,97) è situata al piano terra ed è raggiungibile scendendo una rampa di scale dall'atrio (piano rialzato). L'ascensore è presente anche sul piano cantine, alle quali si accede tramite una porta in alluminio dal pianerottolo pavimentato con gres chiaro. Oltre la porta, un corridoio distribuisce alcune cantine, la prima a sinistra delle quali è quella in oggetto. Il corridoio ha pareti non intonacate (visibili i blocchetti di cemento faccia vista) e pavimenti in gres di colore rosso datato come quello della cantina che ha una porta in lamiera zincata. Internamente è presente un pilastro che restringe la già piccola superficie del locale. Essa al momento del sopralluogo era ingombra di materiale ma da quanto è stato possibile osservare è apparsa in mediocri condizioni.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Il posto auto (c.a. mq14,19) è situato al piano terra, accessibile direttamente dal piazzale di fronte al fabbricato. Esso è il posto auto di testa dell'edificio e pertanto ha due lati scoperti. E' posto al di sotto del balcone dell'ufficio int.1 (Bene 4), la sua pavimentazione è in cemento in mediocri condizioni, come un po' tutto lo spazio di manovra. Una striscia gialla lo separa dal posto auto a fianco. Una finestra (presumibilmente del corridoio cantine) si apre sul fondo, affacciando direttamente sul posto auto de quo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Al momento dei sopralluoghi l'immobile era vuoto, ma la presenza dell'attrezzatura dentistica dimostrava l'attività dello studio che è in uso alla***

Al momento del sopralluogo l'immobile era vuoto ma la presenza dell'attrezzatura dimostrava l'attività dello studio.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo era ingombro di materiale degli esecutati e non risulterebbe affittato.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato da una vettura, ma a quanto riferito esso è a disposizione degli esecutati.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1986 al 26/05/1989	***	Concessione diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Mazza	07/01/1986	19011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma	30/01/1986		9973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/1989 al 30/11/2022	***	Vendita diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Trerotoli	26/05/1989	20451	2309
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	09/06/1989		28818
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1986 al 26/05/1989	***	Concessione diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Mazza	07/01/1986	19011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma	30/01/1986		9973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/1989 al 30/11/2022	***	Vendita diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Trerotoli	26/05/1989	20451	2309
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	09/06/1989		28818
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1986 al 26/05/1989	***	Concessione diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Mazza	07/01/1986	19011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma	30/01/1986		9973
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/1989 al 30/11/2022	***	Vendita diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Trerotoli	26/05/1989	20451	2309
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	09/06/1989	28818	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/02/2002
Reg. gen. 12528 - Reg. part. 2684
Importo: € 506.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 06/02/2002
N° repertorio: 20228



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 20/02/2004
Reg. gen. 16165 - Reg. part. 4153
Importo: € 1.040.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 17/02/2004
N° repertorio: 22808
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/11/2008
Reg. gen. 146439 - Reg. part. 29218
Importo: € 2.200.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 05/11/2008
N° repertorio: 29545
N° raccolta: 12204
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 22/03/2013
Reg. gen. 29000 - Reg. part. 3780
Importo: € 126.000,00
A favore di Credito Valtellinese Soc. Coop.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 21/03/2013
N° repertorio: 34659
N° raccolta: 15952
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 22/01/2019
Reg. gen. 7073 - Reg. part. 1114
Importo: € 7.000,00
A favore di***
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giudice di Pace
Data: 31/01/2018
N° repertorio: 3523

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 10/11/2020
Reg. gen. 114683 - Reg. part. 78167
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ipoteche volontarie €.35,00, per le ipoteche giudiziali lo 0,5% sul valore ipotecario, e per le trascrizioni del pignoramento €.299,00 oltre a spese fisse di c.a. €.100,00.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 aggiornate al 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/02/2002
Reg. gen. 12528 - Reg. part. 2684
Importo: € 506.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 06/02/2002
N° repertorio: 20228
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 20/02/2004
Reg. gen. 16165 - Reg. part. 4153
Importo: € 1.040.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 17/02/2004
N° repertorio: 22808
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/11/2008
Reg. gen. 146439 - Reg. part. 29218
Importo: € 2.200.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 05/11/2008



N° repertorio: 29545

N° raccolta: 12204

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 22/03/2013

Reg. gen. 29000 - Reg. part. 3780

Importo: € 126.000,00

A favore di Credito Valtellinese Soc. Coop.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Berionne Giovanni

Data: 21/03/2013

N° repertorio: 34659

N° raccolta: 15952

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 22/01/2019

Reg. gen. 7073 - Reg. part. 1114

Importo: € 7.000,00

A favore di ***

Formalità a carico della procedura

Rogante: Giudice di Pace

Data: 31/01/2018

N° repertorio: 3523

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/11/2020

Reg. gen. 114683 - Reg. part. 78167

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ipoteche volontarie €35,00, per le ipoteche giudiziali lo 0,5% sul valore ipotecario, e per le trascrizioni del pignoramento €299,00 oltre a spese fisse di c.a. €100,00.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 aggiornate al 18/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/02/2002
Reg. gen. 12528 - Reg. part. 2684
Importo: € 506.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 06/02/2002
N° repertorio: 20228
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 20/02/2004
Reg. gen. 16165 - Reg. part. 4153
Importo: € 1.040.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 17/02/2004
N° repertorio: 22808
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 07/11/2008
Reg. gen. 146439 - Reg. part. 29218
Importo: € 2.200.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 05/11/2008
N° repertorio: 29545
N° raccolta: 12204
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 22/03/2013
Reg. gen. 29000 - Reg. part. 3780
Importo: € 126.000,00
A favore di Credito Valtellinese Soc. Coop.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Berionne Giovanni
Data: 21/03/2013
N° repertorio: 34659
N° raccolta: 15952
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 22/01/2019
Reg. gen. 7073 - Reg. part. 1114
Importo: € 7.000,00
A favore di***

Formalità a carico della procedura



Rogante: Giudice di Pace
Data: 31/01/2018
N° repertorio: 3523

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/11/2020

Reg. gen. 114683 - Reg. part. 78167

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ipoteche volontarie €.35,00, per le ipoteche giudiziali lo 0,5% sul valore ipotecario, e per le trascrizioni del pignoramento €.299,00 oltre a spese fisse di c.a. €.100,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, il fabbricato ricade nel Sistema insediativo Città Consolidata, Programma Integrato – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 Artt. 44-45-48-50 delle N.T.A..

Strumento di attuazione: Print Tor Bella Monaca Mun. VI.

Carta per la Qualità e Rete Ecologica non riportano prescrizioni.

P.T.P.R.

Tav.A: Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.

Tav. C: Tessuto urbano

Tav. D: Presenta proposte di modifica ai P.T.P. vigenti.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, il fabbricato ricade nel Sistema insediativo Città Consolidata, Programma Integrato – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 Artt. 44-45-48-50 delle N.T.A..

Strumento di attuazione Print Tor Bella Monaca Mun. VI.



Carta per la Qualità e Rete Ecologica non riportano prescrizioni.
P.T.P.R.

Tav.A: Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.

Tav. C: Tessuto urbano

Tav. D: Presenta proposte di modifica ai P.T.P. vigenti.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, il fabbricato ricade nel Sistema insediativo Città Consolidata, Programma Integrato – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 Artt. 44-45-48-50 delle N.T.A..

Strumento di attuazione Print Tor Bella Monaca Mun. VI.

Carta per la Qualità e Rete Ecologica non riportano prescrizioni.

P.T.P.R.

Tav.A: Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.

Tav. C: Tessuto urbano

Tav. D: Presenta proposte di modifica ai P.T.P. vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

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

Trattasi di un fabbricato costruito in edilizia convenzionata: Il Comune con atto Notaio Mazza rep.19011 del 07/01/1986 ha concesso al costruttore *** . il diritto di superficie su un area di c.a. mq5.456 in Tor Bella Monaca, facente parte del P.d.Z. n.22 Comparto R1/P allo scopo di costruire un fabbricato per civili abitazioni. Il Comune rilasciò due Licenze la n.813/3 del 1985 e la variante finale n.408/C del 06/04/1987, su parere favorevole al progetto in data 18/02/1987.

Non risultano presenti pratiche autorizzative successive presso il Municipio e neanche presso l'U.C.E. del Comune di Roma.

Da un confronto della situazione attuale con il progetto, emergono una serie di differenze di distribuzione, di destinazione e di volumetria.

- Innanzitutto come riscontrabile osservando il prospetto del fabbricato, si nota che, a differenza del progetto i balconi terminali presentano chiusa quella piccola risega obliqua che in progetto rendeva pressoché triangolare il balcone stesso, generando un piccolo ambiente ora sfruttato presumibilmente per le installazioni delle caldaie o impianti o come ripostiglio, in tutto il fabbricato (sulle parti terminali nord e sud dell'edificio). Seppur in piccola misura tale difformità crea un differente prospetto rispetto a quello disegnato in progetto. L'irregolarità potrà essere sanata con una S.C.I.A. in sanatoria.

- La seconda irregolarità emersa è la chiusura del balcone lato est. Esso come visto genera l'ampliamento delle stanze n.3 e n.4 costituendo con la creazione di due verande l'ampliamento dell'immobile. Da quanto risulta dalla consultazione dell'Ufficio del Condono Edilizio non sono emerse



domande di sanatoria per tale abuso, pertanto, non risultando sanabile per aumento di cubatura non realizzabile, esso è suscettibile di demolizione per ripristino dello stato ante operam. Il sottoscritto provvederà a calcolare i relativi costi da detrarre al valore dell'immobile.

- Emerge in ultimo la differente distribuzione interna che è stata messa in atto presumibilmente per la ristrutturazione che è occorsa alla trasformazione dell'appartamento ad ufficio (laboratorio dentistico). E' stata richiesta al Municipio VI l'esistenza di eventuali pratiche autorizzative, ma l'Ufficio non ha reperito alcuna documentazione. Il cambio di destinazione catastale è stato eseguito in data 1998 ed ha portato l'immobile in A/10 (uffici) da uno stato privo di classamento e rendita (il primo classamento è quello del 1998 avvenuto per diversa distribuzione degli spazi interni - abitazione ufficio). Per quanto riguarda l'autorizzazione per la trasformazione da appartamento a studio odontoiatrico, avvenuta a quanto riferito precedentemente al 1998, essa godrebbe della deroga della Regione Lazio ai sensi del Reg. Regionale n.2 del 11.02.2007 che dispensa gli studi sorti precedentemente a quell'anno, alla presentazione pratiche di cambi di destinazione d'uso. Il sottoscritto ritiene che in ogni caso le opere interne di manutenzione straordinaria andavano dichiarate/autorizzate.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (piccola variazione di prospetto, opere interne e ripristino del balcone con rimozione delle verande) sarà necessario a parere del sottoscritto presentare una S.C.I.A. sia a regime (ripristini) che in sanatoria (opere interne e su balcone) i cui oneri si riassumono di seguito:

- spese di istruttoria Municipio VI €501,24
 - sanzione €1.000,00
 - spese tecniche per professionista redazione Scia: €1.500,00
- Sommano: €3.001,24

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI RIPRISTINO IRREGOLARITA'

Di seguito il computo metrico estimativo per la determinazione delle spese di rimozione abusi (verande) e ripristino del balcone.

Le spese di ripristino sono state calcolate con computi metrici basati su Prezziario Regione Lazio 2022. Ove non reperibili gli specifici costi delle lavorazioni saranno eventualmente determinati attraverso l'analisi del prezzo (materiale, mano d'opera e Spese Generali ed Utile d'Impresa (S.G.U.I.) del 26,5%). Le voci di prezziario sono state abbreviate, facendo fede il corrispondente numero di categoria.

Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi,
compresi intonaci...

A 3.01.9.c. laterizi forati dello spessore tra 110 e 160 mm
mq € 7,75 x mq 9,25 = €71,68

Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore
fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla...

A 3.01.15.c. in cotto o grès
mq € 9,81 x mq12,28 = €120,46

A 3.02.29

Smontaggio di infissi in profilato di ferro o di alluminio
calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata,
compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli
di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi
mq € 16,01 x mq21,60 = €345,81



Muratura per opere in elevazione realizzata con blocchi di laterizio alveolato, di cui alla norma UNI 1745...

A 9.02.6.a.

con blocchi, aventi giacitura dei fori orizzontali e percentuale di foratura pari al 60÷70%:

A 9.02.6.a.4. spessore 30 cm

mq € 66,62 x mq 21,60 = €1.438,99

Soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo...

A 15.01.2.b. travertino

mq € 72,30 x mq1,20 = €86,76

Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo o Sbruffa tura...

A 12.01.3.a.

con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per 1,00 mc di sabbia

mq € 26,60 x mq21,60 = €574,56

Rasatura di vecchi intonaci civili...

A 20.01.9.b. con stucco sintetico

mq € 9,30 x mq133,80 = €1.244,34

Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione
mq € 1,81 x mq133,80 = €242,17

Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica...

A 20.01.13.b.1

. con pitture viniliche

mq € 6,56 x mq133,80 = €877,72

Pavimento in piastrelle di grés fine porcellanato (prima scelta) poste in opera su letto di malta bastarda...

A 14.01.18.a. dimensioni 20 x 20 cm:

A 14.01.18.a.1 tinta unita naturale

mq € 39,77 x mq12,88 = €512,23

Persiane avvolgibili con stecche di spessore di circa 15 mm con serie continua di ganci a doppio ...

A 16.01.14.c.

in materia plastica pesante rispondente alle norme UNI, a colori vari e con spessore delle stecche di circa 15 mm del peso di circa 5,00 kg/mq, rinforzata con reggetta in ferro zincato inserita in almeno ogni 6 stecche nel caso di larghezza superiore a 1,20 m.

mq € 65,36 x mq8,10 = €529,41

Cassonetto ad elevate prestazioni termiche (dim. 30x30 cm), prefabbricato per l'alloggio degli ...

Per larghezza cassonetto fino a 120 cm:

A 16.01.17.a. valore di trasmittanza termica del cassonetto $U = 0,8 \text{ W/mq } ^\circ\text{K}$



m € 149,49 x ml3,00 = €.448,47

Serramenti a taglio termico eseguiti con profilati estrusi in alluminio anodizzato naturale UNI ARC 15 forniti e posti in opera, spessore profili 65-75 mm...

A 17.03.1.d.

Serramento porta finestra a due battenti. Accessori: maniglia tipo cremonese o cariglione e cerniere.

mq € 523,48 x mq6,30 = €.3.297,92

Carico e trasporto a discariche e/o impianti ...

A 3.03.5.a compreso il carico a mano

ton € 23,65 x ton 2,50 = €.59,12

Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento... miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07)

A 3.03.7.e a recupero

ton € 20,87 x ton 2,50 = €.52,17

Sommano computo metrico ripristini €.9.901,87

Totale costi di regolarizzazione:

€.3.001,24 + €.9.901,87 = €.12.903,11

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

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

Trattasi di un fabbricato costruito in edilizia convenzionata: Il Comune con atto Notaio Mazza rep.19011 del 07/01/1986 ha concesso al costruttore*** il diritto di superficie su un area di c.a. mq5.456 in Tor Bella Monaca, facente parte del P.d.Z. n.22 Comparto R1/P allo scopo di costruire un fabbricato per civili abitazioni. Il Comune rilasciò due Licenze la n.813/3 del 1985 e la variante finale n.408/C del 06/04/1987, su parere favorevole al progetto in data 18/02/1987. Non è stato rilasciato certificato di abitabilità.

Non risultano presenti pratiche autorizzative successive presso il Municipio e neanche presso l'U.C.E. del Comune id Roma.

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.

Dal confronto tra l'elaborato progettuale e lo stato dei luoghi attuale si è riscontrata la conformità al progetto.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

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

Trattasi di un fabbricato costruito in edilizia convenzionata: Il Comune con atto Notaio Mazza rep.19011 del 07/01/1986 ha concesso al costruttore*** il diritto di superficie su un area di c.a. mq5.456 in Tor Bella Monaca, facente parte del P.d.Z. n.22 Comparto R1/P allo scopo di costruire un fabbricato per civili abitazioni. Il Comune rilasciò due Licenze la n.813/3 del 1985 e la variante finale n.408/C del 06/04/1987, su parere favorevole al progetto in data 18/02/1987. Il fabbricato è privo di certificato di agibilità.

Non risultano presenti pratiche autorizzative successive presso il Municipio e neanche presso l'U.C.E.del Comune di Roma.

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.

Dal confronto tra progetto edilizio e stato attuale non si riscontrano difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si è provveduto a richiedere all'Amministrazione del Condominio documentazione relativa alla situazione degli immobili (bilanci consuntivi e preventivi del Condominio oltre alla situazione dei versamenti dell'esecutato) che si allega alla presente.



BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, SCALA A, INTERNO 1A, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si è provveduto a richiedere all'Amministrazione del Condominio documentazione relativa alla situazione degli immobili (bilanci consuntivi e preventivi del Condominio oltre alla situazione dei versamenti dell'esecutato) che si allega alla presente.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AGOSTINO MITELLI N.60, INTERNO 1, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si è provveduto a richiedere all'Amministrazione del Condominio documentazione relativa alla situazione degli immobili (bilanci consuntivi e preventivi del Condominio oltre alla situazione dei versamenti dell'esecutato) che si allega alla presente.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessandro Rolla n.5, piano T-1

Il villino in oggetto è sito in Roma, Via Alessandro Rolla n.5 00124 Località Infernetto una zona a c.a. 10 km a sud ovest del GRA, ed a c.a. 4 k dal litorale. L'infernetto è un grande quartiere sorto negli anni 50 e cresciuto molto fino alla fine del 900 sul lato sud della Via Cristoforo Colombo, sul lato opposto di Casal Palocco e perimetrato ad est e a sud rispettivamente dalla riserva di Castel Porziano e dalla Riserva Naturale Statale del Litorale. E' caratterizzato da un'edilizia essenzialmente a villini unifamiliari, bifamiliari e schiera con giardini privati. Non sono presenti esercizi commerciali se non sporadicamente nelle vie principali, concentrati più che altro nella zona nord dove sono allocate anche infrastrutture (poste, qualche banca e scuole). Per la sanità ci si rivolge ad Ostia (Ospedale Grassi) a c.a. 8km dall'immobile. Anche il trasporto pubblico è limitato alle strade più grandi quali la Via di Castel Porziano (c.a. 400mt) ed alla Colombo (c.a.700 mt) dove sono presenti linee di autobus. Piuttosto distante è la stazione della Roma-Ostia (6 km), fermata di Ostia Antica per Roma Piramide ed Ostia. Il fabbricato è sito nella zona più a sud tra dove l'edilizia dei villini (anche di buona fattura) ha a disposizione strade piuttosto strette (6-8) mt prive di marciapiedi e con illuminazione piuttosto rada, a scacchiera, orientate verso la Cristoforo Colombo. L'edificio è chiuso da muro di cinta su tutto il lotto (Via Alessandro Rolla, Via G.O. Pitoni e le proprietà confinanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 122, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 546.639,00

CRITERIO DI STIMA

Nel caso specifico il procedimento di stima adottato sarà quello della determinazione del valore di trasformazione del cespite. Innanzitutto si evidenzia il fatto che attualmente il bene ha una struttura tipologica distributiva e dotazioni congrue con la destinazione d'uso di Asilo, anche se il servizio al momento non è più attivo, risultando l'immobile anche in uno stato di abbandono se pur recente. Al momento del termine del servizio, la distribuzione interna dovrà nuovamente subire una trasformazione (con C.I.L.A.) per configurare l'immobile come da sua destinazione effettiva: villetta.

La stima del bene in oggetto pertanto sarà condotta attraverso il criterio della differenza tra il valore del bene ed i suoi accessori all'esito della trasformazione (da Asilo Nido a Villa), detratti i costi della trasformazione stessa. Quanto sopra secondo la formula dell'estimo:

$$Vt = Vm - K$$

dove nel caso specifico Vm è il valore del bene villa una volta terminata la ristrutturazione per farla ritornare alla sua originaria destinazione d'uso, mentre K rappresenta i costi delle opere edili necessarie come calcolate sopra e pari ad €63.001,36.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (Vm)

Relativamente alla villetta di Via Alessandro Rolla n.5 si riassumono preliminarmente quelle che sono le caratteristiche positive e negative del bene.

Peculiarità positive: ampia superficie utile, grande giardino, esistenza piccola dependance, vicinanza con il mare, facilità di parcheggio.

Peculiarità negative: costi di manutenzione alti, zona del quartiere più soggetta ad allagamenti,



stato manutentivo da ristrutturare, caratteristiche tipologiche mediocri, quartiere periferico, problematiche di illeciti urbanistici, molto limitata presenza di trasporti pubblici, esercizi commerciali limitati nelle immediate vicinanze, limitate infrastrutture pubbliche.

PROCEDIMENTO SINTETICO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine: mq441,85 ragguagliati.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), e specialmente in relazione alle reali caratteristiche del bene sopra riassunte, ha fornito per l'immobile il valore di €/mq.1.800,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

$V_m = \text{€/mq}1.800,00 \times \text{mq } 441,85 = \text{€}795.330,00$ che rappresenta il valore del cespite trasformato.

VALORE DI TRASFORMAZIONE FINALE DELL'IMMOBILE (Vt)

Riprendendo la formula estimativa del Valore di trasformazione $V_t = V_m - K$ avremo:

$V_t = \text{€}795.330,00 - \text{€}63.001,36 = \text{€}732.328,64$

Dal suddetto valore vanno detratti i costi di ripristino per le irregolarità per avere un valore finale di stima arrotondato pari a:

$\text{€}732.328,64 - \text{€}89.223,46 = \text{€}643.105,00$

Il valore (arrotondato) finale, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 C.p.c. (15%) sarà:

$\text{€}643.105,00 \times 0,85 = \text{€}546.639,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Alessandro Rolla n.5, piano T-1	441,85 mq	1.237,16 €/mq	€ 546.639,00	100,00%	€ 546.639,00
Valore di stima:					€ 546.639,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Andreotto Saracini n.37, interno 1, piano 1

Il fabbricato si trova in Comune di Roma nel quartiere di Lido di Ostia Ponente, località marittima a c.a. 30 km dal centro di Roma. E' facilmente raggiungibile attraverso la Strada Provinciale 8 Via del Mare (Ostiense) o anche attraverso la Via Cristoforo Colombo. Trasporti pubblici presenti: Ferrovia Roma-Lido con fermata Lido Centro a c.a 600 mt dal fabbricato, che porta a Roma Piramide. Altri trasporti di terra presenti sono le linee di autobus molto prossime all'edificio, che si trova nella zona centrale di Ostia, a c.a. 400 mt dal lungomare. La zona è abbastanza dotata di servizi pubblici ed infrastrutture e proprio nei pressi è presente un mercato coperto (Mercato Orazio Dello Sbirro) ed il palazzo delle poste su Piazzale delle Poste. Il parcheggio è difficoltoso sulla via e nell'intorno, essendo una zona popolosa che in alcuni momenti può risultare caotica, anche per la presenza del mercato che attrae molti cittadini. La Via Andreotto Saracini è dotata di negozi al piano terra, come il fabbricato de quo al civ.37, che consta di 6 piani fuori terra oltre locali tecnici. L'edificio è racchiuso da altri fabbricati avendo solo due facciate libere, quella sulla strada ed il retro sul grande cortile in comune con altri edifici confinanti. Presenti marciapiedi con illuminazione pubblica. L'edificio è rivestito in parte a cortina ed in parte ad intonaco di colore bianco, sulla facciata di Via Saracini presenta balconate continue su tutti i piani in muratura tinteggiata di colore bianco sia in prospetto che all'intradosso. Sostanzialmente appare in discrete condizioni di manutenzione. La copertura è a lastrici e terrazzi e la struttura in C.A..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1085, Part. 108, Sub. 6, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 197.379,00

CRITERI DI STIMA

Preliminarmente, di seguito, si riassumono quelle che sono le caratteristiche positive e negative del bene.

-Peculiarità positive: zona centrale di Ostia Lido, buono stato di manutenzione con ristrutturazione recente, vicinanza con il mare, presenza di infrastrutture;

-Peculiarità negative: Illeciti urbanistici, zona con difficoltà di parcheggio, lontananza da Roma, piano basso con affacci principali su strada a medio traffico.

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 3,75% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato in base alle influenze



ascendenti (esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10 - notevole età dell'edificio 0,10 - ubicazione periferica 0,40 - quota poco elevata dal piano stradale 0,10 - ubicazione in piccoli centri 0,10 - dimensioni subordinate degli spazi scoperti 0,05 pari a +0,85) e discendenti (tendenza al ribasso del saggio di profitto del settore produttivo dell'industria edilizia 0,05 - costi di produzione in aumento 0,05 pari a - 0,10) operanti sul saggio medio pari al 3,00%: pertanto $(0,85+3,00\%-0,10) = 3,75\%$.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio O.M.I., e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito il valore di €/mq 2.300,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

€/mq 2.300,00 x mq 104,04 = €239.292,00.

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di €11,48 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

€/mq/mese 11,48 x mq 87,07 x $(12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 3,75 = €240.869,84$.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile:

$€239.292,00 + €240.869,84 / 2 = €240.081,00$

Dal valore sopra calcolato andranno detratte le spese relative alle regolarizzazioni e ripristini per avere un valore finale di stima pari a:

$€240.081,00 - €7.870,40 = €232.211,00$

Il valore finale arrotondato al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 C.p.c. (15%) sarà:

$€232.211,00 \times 0,85 = €197.379,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Andreotto Saracini n.37, interno 1, piano 1	104,04 mq	1.897,15 €/mq	€ 197.379,00	100,00%	€ 197.379,00
Valore di stima:					€ 197.379,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Paolo Orlando n.22, edificio B, scala A, interno 3, piano 1

L'immobile, con destinazione ufficio (con soffitta di pertinenza), è sito in Via Paolo Orlando n.22 Ed.B Sc.A p.1 int.3. Il fabbricato si trova in Comune di Roma nel quartiere di Lido di Ostia Levante, località marittima a c.a. 30 km dal centro di Roma. E' facilmente raggiungibile attraverso la Strada Provinciale n.8 Via del Mare (Ostiense) o anche attraverso la Via Cristoforo Colombo. Trasporti pubblici presenti: Ferrovia Roma-Lido con fermata Lido Centro a c.a. 250 mt dal fabbricato, che porta a Roma Piramide. Altri trasporti di terra presenti sono le linee di autobus sulla via stessa. La zona è centrale, a c.a. 500 mt dal lungomare e dagli stabilimenti balneari ed abbastanza dotata di servizi pubblici ed infrastrutture (poste, la grande chiesa di Santa Maria Regina Pacis, ospedali, mercati, giardini ed esercizi commerciali, questi ultimi proprio sulla Via P. Orlando che è una strada a doppia corsia, importante asse parallelo al litorale. Il fabbricato fa parte di un complesso edificato su un lotto confinante con il Viale del Lido (sud ovest) parallela alla Via Orlando, Via Ottavio (nord ovest) e Via Pietro Rosa (sud est). L'accesso al complesso avviene dalla Via P. Orlando (nord est) al civ.22 (con citofoni), oltrepassato il cancello in ferro, è presente una scala comune che conduce all'ampio cortile tra le palazzine A e B pavimentato con bullettinato di travertino in mediocri condizioni. A dx, alla Scala B, superati alcuni gradini, si entra al piano primo (rispetto alla quota stradale) accedendo nel corridoio comune della Scala A dove subito a dx è presente il vano scala con ascensore mentre sul fondo del corridoio è presente il portoncino dell'immobile de quo. Dal corridoio comune è possibile proseguire per un altro cortile, sempre alla stessa quota, dove sono presenti parte degli affacci dell'ufficio, gli altri sono sulla Via Paolo Orlando.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 81, Sub. 12, Zc. 7, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 131.578,00

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico.

Preliminarmente si riassumono di seguito le caratteristiche positive e negative riferite alla destinazione d'uso ufficio:

Peculiarità positive: Zona centrale di Ostia Levante, distribuzione interna valida per molteplici attività, presenza di spazio per reception ed attesa, spazi per archivio (soffitta), dimensione locali sufficiente.

Peculiarità negative: lontananza da Roma (limitatezza domanda), primo piano senza ascensore e adattamento handicappati, difficoltà di parcheggio, vetustà dell'edificio, finiture non recenti.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 4,70% dei redditi futuri



netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75. Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato in base alle influenze ascendenti (quota poco elevata dal piano stradale 0,10 - esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10 - notevole età dell'edificio 0,10 - ubicazione periferica 0,40 - ubicazione in piccoli centri 0,10 - interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, precario stato di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali statiche e strutturali non sicure 0,10 - particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20 - dimensioni subordinate degli spazi scoperti (terrazzi e balconi < a 1/5 - 1/6 degli spazi interni) 0,05 - difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto 0,10 pari a +1,60) e discendenti (destinazione o destinabilità ad usi commerciali 0,30 - costi di produzione in aumento 0,05 - utilizzazioni particolari con limitati oneri di manutenzione (garage, studi..) 0,05 pari a - 0,40) operanti sul saggio medio pari al 3,50%: pertanto $(1,60 + 3,50\% - 0,40) = 4,70\%$.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio nonché su quella del borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Roma, e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito il valore di €/mq 1.900,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

€/mq 1.900,00 x mq 88,54 = €168.226,00.

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di €11,77 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo), che attualizzati con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, forniscono i seguenti valori di stima arrotondati:

€/mq/mese 11,77 x mq 76,41 x $(12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,90 / 4,70\% = €172.915,00$.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile:

€168.226,00 + €172.915,00 = €170.570,00

Da questo valore andranno detratte le spese relative al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria e quelle della regolarizzazione delle opere interne eseguite, come sopra calcolate per avere un valore finale di stima pari a:

€170.570,00 - (€13.521,98 + €2251,24) = **€154.797,16**

Il valore finale arrotondato, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 C.p.c. (15%) sarà: **€131.578,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Roma (RM) - Via Paolo Orlando n.22, edificio B, scala A,	88,54 mq	1.486,09 €/mq	€ 131.578,00	100,00%	€ 131.578,00



interno 3, piano 1					
Valore di stima:					€ 131.578,00

LOTTO 4

Il sottoscritto ha costituito un unico lotto (Lotto 4) formato da:

- Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, scala A, interno 1, piano 1
 Il compendio, del quale l'ufficio è parte insieme alla cantina ed al posto auto di cui rispettivamente ai beni 2 e 3, è situato in Roma, Via Agostino Mitelli n.60 scala A, Piano 1 int.1. La zona, Tor Bella Monaca, è un quartiere della periferia est di Roma, posto tra Prenestina e Casilina, subito all'esterno del G.R.A.. La zona è costituita principalmente da un edilizia fitta di piccoli condomini e villini sorti abusivamente e non, ma senza un piano definito di urbanizzazione. Oltre a questa tipologia, in alcune aree è presente anche edilizia economica e popolare come quella costituita dal fabbricato in oggetto, cresciuta negli anni 80 ma rimasta per molto tempo priva di infrastrutture di supporto. Negli ultimi anni anche grazie alla nuova presenza dell'università di Tor Vergata, a sud della Casilina, ha subito un qualche miglioramento, anche se lento. L'edificio di Via Mitelli 60 è parte di un gruppo di 4 edifici in linea, paralleli, su un area edificata mediamente intensiva della parte finale di Via di Tor Bella Monaca nei pressi del GRA (c.a. 1 km in linea d'aria) e tra campi ancora liberi. L'edificio de quo è alla periferia di un quartiere composto quasi esclusivamente da edifici a torre ed in linea, con strade larghe, ampi spazi, giardini, ma pressoché privo di esercizi commerciali. Il traffico è quasi inesistente vista la residenzialità della zona ed il parcheggio disponibile. Presenti linee di autobus e non molte infrastrutture pubbliche. La metropolitana disponibile è quella della Linea C fermata Torre Angela a c.a 2700 mt. L'edificio di fine anni 80 è un fabbricato in linea, in C.A. intonacato e tinteggiato di colore grigio, rettilineo, di 6 piani fuori terra ed oltre 60mt di lunghezza e copertura a terrazzo condominiale. E' composto da 4 scale che hanno accessi singoli su un unico lato del fabbricato, verso ovest. Le entrate, trasversali all'edificio, sono costituite da rampe di scale che si protendono all'esterno, protette ai lati da ringhiere su muretti. I vani scala sono intervallati dai posti auto coperti, al di sotto del fabbricato. L'edificio presenta balconi sui due lati lunghi e finestre dei bagni degli appartamenti delle testate del fabbricato di N e S. Esso è circondato dagli spazi di manovra dei posti auto ed anche da zone a verde sui bordi del lotto ed a confine con l'altro fabbricato del lotto a fianco. Saliti i gradini della rampa esterna si arriva al portone vetrato della scala A il cui accesso è coperto da pensilina in cemento armato. Internamente il piccolo e semplice atrio è situato ad una quota superiore rispetto alla quota stradale, costituendo di fatto un piano rialzato. Il vano scale è dotato di ascensore, tinteggiato di colore chiaro ed ha gradini, sottogradi e pavimenti in marmo. Presenti due immobili per ogni pianerottolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 3089, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A10

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

- Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, scala A, interno 1A, piano T.
 Per la descrizione relativa all'ubicazione ed alle caratteristiche generali del fabbricato dove è situata la cantina (bene 5), si veda lo stesso capitolo del bene 4 (ufficio).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 3089, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C2



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

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, interno 1, piano T
Per la descrizione relativa all'ubicazione ed alle caratteristiche generali del fabbricato dove è situato il posto auto (bene 6), si veda lo stesso capitolo del bene 4 (ufficio).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 3089, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima dell'intero Lotto 4: € 73.004,00

Il valore dei beni oggetto di pignoramento è stato determinato in base alle loro caratteristiche generali positive e negative che si possono così di seguito riassumere:

peculiarità positive: discreto stato di manutenzione del fabbricato e degli immobili, destinazioni con limitati costi di manutenzione, parcheggi disponibili;

peculiarità negative: illegittimità da regolarizzare, necessità di opere di manutenzione e ripristini, ubicazione periferica in quartiere non molto dotato di infrastrutture, limitati trasporti pubblici veloci, rari esercizi commerciali nelle vicinanze.

La stima all'attualità del compendio immobiliare Lotto 4 in oggetto, costituito dall'ufficio (bene 4), dalla cantina (bene 5), nonché dal posto auto (bene 6), deve intendersi come la ricerca del più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di stima, ovvero del Valore Venale attribuito dall'operatore ordinario in regime di libero mercato.

Nella fattispecie, tuttavia, l'immobile non può essere immesso sul libero mercato sic et simpliciter in quanto, come già detto, edificato su di un'area, compresa in un Piano di Zona, il cui diritto di superficie è stato ceduto dal Comune di Roma, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, alla Società Costruttrice, previa stipula di apposita Convenzione la quale limita le possibilità di commercializzazione delle unità abitative realizzate, ovvero le vincola ad un prezzo massimo di cessione il cui importo è stato già calcolato dal sottoscritto sulla base dell'originario prezzo di compravendita indicato sul rogito (in quanto le relative tabelle non sono state rinvenute dal Comune e tanto meno allegate all'atto, come convenzione richiederebbe - vedere capitolo "Precisazioni") nella misura pari a €77.014,56 come indicato nel capitolo "Precisazioni".

Oltre a ciò l'aggiudicatario del presente lotto acquisterebbe un immobile gravato da diritto di superficie ed ove si volesse collocare l'immobile sul libero mercato sarebbe necessario rimuovere il vincolo del prezzo massimo e le limitazioni al diritto superficiario, imposti dalla Convenzione. Si premette peraltro che, da informazioni acquisite, il presente compendio fa parte di un Piano di Zona (P.d.Z. 22 - Tor Bella Monaca - comparto R1/P) non ancora inserito dal Comune tra i piani in trasformazione.

Pertanto si indicano, anche se in modo non esaustivo (giacché con l'entrata in vigore della L.108 del 29/07/2021 che modifica l'art.31 della L.448/1998 le procedure di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e trasformazione del diritto di sup. in diritto di proprietà sono in fase di adeguamento da parte del Comune), attraverso le indicazioni delle Linee Guida (Allegato Sub A Roma Capitale - Procedura semplificata per le affrancazioni) ai sensi della Del. Di Giunta Capitolina n.103 del 05.06.2020 e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28.09.2020 n.151, quelli che sarebbero i corrispettivi di affrancazione dal prezzo massimo di cessione.



Calcolo del corrispettivo di affrancazione dal prezzo massimo di cessione.

$$Cc48 = (V \text{ ven area} * 0,60) * \text{cubatura unità edilizia} - (\text{oneri concessori} * \text{Istat})$$

Dove:

- Cc48 = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art.31 comma 48, della Legge n.448 del 1998;
- V ven area = valore venale dell'area (Del. Commissariale Comune di Roma n.40 del 06.05.2016) pari a 91,96 residenziali;
- cubatura unità edilizia = volume virtuale convenzionale dell'unità edilizia; dato tratto dalla Convenzione, pari a 10.916mc;
- oneri di concessione = importi convenzionali relativi a corrispettivo area e oneri di urbanizzazione; dato tratto dalla Convenzione pari a £.118.329.440 = €.61.112,05;
- Istat = indice FOI (indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) pari a 2,795

$$Cc48 = (€./mc \ 91,96 * 0,60) * mc10.916 - (€.61.112,05 * 2,795) = €.431.493,46$$

Il corrispettivo di rimozione dei vincoli sarà il seguente:

$$CRV = Cc48 * QM * (ADC - ATC / ADC)$$

Dove:

- CRV = Corrispettivo rimozione vincolo affrancazione
- QM = quota millesimale dell'unità immobiliare (millesimi di proprietà / base millesimale residenziale); dato tratto da regolamento condominiale pari a 0,0281;
- ADC = numero degli anni di durata della convenzione espresso in anni; dato tratto dalla convenzione di 99 anni pari a giorni 36.160
- ATC = numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, espresso in giorni pari a 13.491

$$CRV = €.431.493,46 * 0,0281 * (36.160 - 13.491 / 36.160) = €.3.794,53$$

Tale valore costituisce, secondo le Linee Guida del Comune, il corrispettivo da versare allo stesso per la rimozione del vincolo imposto dalla Convenzione, per la libera commercializzazione del bene, salvo conguagli eventualmente conteggiati dall'Amministrazione; tale valore deve essere altresì incrementato delle spese di istruttoria, attualmente indicate in €.100,00, oltre ai costi per la stipula notarile di apposita convenzione stimate presumibilmente in €.1.500,00.

Corrispettivo totale affrancazione comprensivo di oneri: €.5.394,53

Calcolo del corrispettivo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Per quanto riguarda il criterio per il calcolo del corrispettivo per la Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che a quanto indicato dal Comune non avrebbe subito modifiche dalla L.108 del 2021, che varia la L.448 del 1998, esso può essere stimato in base alla Del. n.116 del 02.11.2018, che indica i seguenti calcoli, anche qui non esaustivi giacché, come riferito sopra, le procedure e normative, oltre ad aver subito molteplici ed importanti trasformazioni, anche nel breve periodo, sono ancora in fase di aggiornamento ed evoluzione presso il Comune (con il quale peraltro si hanno notevoli difficoltà di contatto):



$C \text{ trasf. tot.} = (V \text{ Ven Area} * 0,60) * \text{Vol. ass.} - (\text{Oneri Concessione} * \text{Istat});$

$C \text{ trasf. unit.} = C \text{ trasf. tot} * q / mr$

Dove:

- C trasf. tot = corrispettivo totale di trasformazione;
- V Ven Area = valore venale dell'area (Del. Commissariale Comune di Roma n.40 del 06.05.2016) pari a mc91,96 residenziali;
- Vol. ass. = volume virtuale convenzionale (da Convenzione pari a 10.916mc);
- Oneri Concessione = importi convenzionali relativi a corrispettivo area e oneri di urbanizzazione (dato tratto dalla Convenzione pari a €118.329.440 = €61.112,05);
- Istat = indice FOI (indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati pari a 2,795);
- C trasf. unit. = corrispettivo unitario di trasformazione
- q = quota millesimale di proprietà generale dell'unità pari a 28,195 millesimi
- mr = base millesimale al netto dei millesimi non residenziali nel caso di condomini misti

$C \text{ trasf. tot} = (mc91,96 * 0,60) * mc10.916 - (€61.112,05 * 2,795) = €431.493,03$

$C \text{ trasf. unit.} = €431.493,03 * (28,195 / 1.000) = €12.065,94$

Anche in questo caso si dovranno aggiungere i costi di istruttoria, al momento pari ad €100,00 e quelli notarili che si possono presuntivamente stimare in €1.500,00.

Costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà comprensivo di oneri = €13.665,94

Pertanto in sede di stima del valore finale verranno detratti i suddetti importi relativi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e affrancazione da prezzo massimo di cessione che si riassumono nei seguenti:

€5.394,53 + €13.665,94 = €19.060,47

STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La presente stima è mirata alla determinazione del valore del compendio costituito da ufficio, cantina e posto auto, gravato da diritto di superficie per 99 anni a decorrere dal 23.01.1986, anno di stipula della convenzione con il Comune di Roma.

Per la determinazione del valore del diritto di superficie, con riguardo alle teorie dell'estimo, ci si baserà sulla nota formula finanziaria relativa all'accumulazione all'attualità del reddito ritraibile:

$Vds = Rn * (qn - 1) / (r * qn)$

Dove:

- Vds = Valore diritto superficie
- R = Reddito annuo netto del cespite;
- r = tasso di capitalizzazione;
- q = montante $(1 + r)$
- n = anni 63 rimanenti da oggi al 2085 (data di scadenza dei 99 anni di validità del diritto).



Per quanto riguarda il reddito netto degli immobili (R_n), si rende necessario ricavare un prezzo base, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato ed anche principalmente in base alle caratteristiche degli immobili. Sono stati consultati i dati Omi e sono state effettuate ricerche su web dalle quali, sulla base delle caratteristiche degli immobili su esposte e si sono ritenuti congrui i seguenti canoni:

- Ufficio = €.mq*mese7,27 che riferito alla superficie utile ragguagliata di mq75,60 per un'annualità determina un reddito lordo di €.6.595,34. Questo, depurato dalle spese, stimabili nel 20% del lordo, si riduce ad €.5.276,27.
- Cantina = €.mq*mese10,07 che riferito ad una superficie utile ragguagliata di mq3,97 produce un reddito annuo di €.479,73 che al netto delle spese (stimabili nel 20%) si riduce ad €.383,78.
- Posto auto = €.mq*mese4,93 che riferito ad una superficie utile ragguagliata di mq14,19 ricava un reddito annuo di €.839,48 che al netto delle spese (stimabili nel 20%) si riduce ad €.671,58.

Riassumendo i redditi annui dei tre beni si ottiene il reddito complessivo netto di:

$$R_n = \text{€}5.276,27 + \text{€}383,78 + \text{€}671,58 = \text{€}6.331,63$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione (r), esso è calcolato (anche con riguardo alle teorie dell'estimo del Carlo Forte, Baldo De Rossi etc.) in base alle seguenti influenze ascendenti

- quota poco elevata dal piano stradale 0,10
 - esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10
 - ubicazione periferica 0,40
 - particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20
 - interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria 0,10
- totale 0,90

e discendenti

- disponibilità di parcheggi 0,05
 - utilizzazioni particolari con limitati oneri di manutenzione (garage, studi..) 0,05
- Totale -0,10

operanti sul saggio medio pari al 4,50%: pertanto $(+0,90\% + 4,50\% - 0,10\%) = 5,30\%$.

Pertanto il più probabile valore del diritto di superficie del compendio composto da ufficio, cantina e posto auto sarà:

$$V_{ds} = \text{€}6.331,63 * (1,05363 - 1) / (0,053 * 1,02963) = \text{€}114.848,86.$$

Dal su calcolato valore vanno detratti i costi di Trasformazione e Affrancazione oltre a quelli di regolarizzazione su esposti:

$$\text{€}114.848,86 - (\text{€}19.060,47 + \text{€}9.901,87) = \text{€}85.886,52$$

che costituiscono il valore finale di stima.

Il valore finale arrotondato del compendio Lotto 4 composto da ufficio (bene 4), cantina (bene 5) e posto auto (bene 6), al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%) sarà:

$$\text{€}85.886,52 * 0,85 = \text{€}73.004,00$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, scala A, interno 1, piano 1	87,98 mq			100,00%	
Bene N° 5 - Cantina Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, scala A, interno 1A, piano T	4,70 mq			100%	
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Via Agostino Mitelli n.60, interno 1, piano T	14,76 mq			100%	
Valore di stima:					€ 73.004,00

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 16/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stefanori Andrea

