TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2020 riunita alla 758/2022 e alla 1185/2024 del R.G.E.

promossa da

***

contro

***

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Lotto Unico 7
Descrizione 8
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 8
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 8
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 9
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 9
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 9
Completezza documentazione ex art. 567 9
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 9
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 9
Bene N° 3 - immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 10
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 10
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione orientale 4536, piano T.....10
Titolarità.....10
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T10
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 110
Bene N° 3 - immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 10
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 11
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 11
Confini 11
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T11
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 111
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 11
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano t 11
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 12
Consistenza 12
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T12
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 112

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 13
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 13
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, Piano T 14
Cronistoria Dati Catastali 14
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 14
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 15
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 17
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 18
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 19
Dati Catastali 19
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 19
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 20
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 21
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 21
Bene N° 5 - immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 21
Stato conservativo 22
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 22
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 22
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 22
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 22
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 22
Servitù, censo, livello, usi civici 23
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 23
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 23
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 23
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 23
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 23
Caratteristiche costruttive prevalenti 23
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 23
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 24
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 24

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....25
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....25
Stato di occupazione.....25
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T25
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 126
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2.....26
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....26
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....26
Provenienze Ventennali.....26
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T26
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 127
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2.....27
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....27
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....27
Formalità pregiudizievoli.....27
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T27
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 129
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2.....29
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....29
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....29
Normativa urbanistica.....29
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T29
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 129
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2.....30
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....30
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....30
Regolarità edilizia.....30
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T30
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 133
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2.....34
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T.....34

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 35
Vincoli od oneri condominiali 35
Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 35
Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 35
Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 35
Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 35
Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T 35
Stima / Formazione lotti 36

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

INCARICO

All'udienza del 29/04/2021, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Immobile ubicato a Roma (RM) a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2
- **Bene N° 4** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T
- **Bene N° 5** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

LOTTO UNICO

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Il compendio oggetto di pignoramento, manufatto cielo-terra con annesse pertinenze scoperte e coperte, avente accesso principale da Circonvallazione Orientale 4536, è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2
- **Bene N° 4** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T
- **Bene N° 5** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Il primo bene oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare con accesso principale in corrispondenza del civico 4536 della Circonvallazione Orientale in diretta prossimità del tracciato del G.R.A., in località Capannelle di cui all'odierno Municipio Roma VII, nel settore sud-est del territorio capitolino. L'immobile fa parte, unitamente a maggior consistenza, di un fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre lastrico, sprovvisto di ascensore, edificato in assenza di titolo edilizio e successivamente oggetto di domande di sanatoria ad oggi non rilasciate.
Il primo bene pignorato, identificato in atti con il numero d'interno 1 e sito al piano strada, si compone di una più ampia estensione adibita a negozio (vendita di arredi), con accesso principale dal civico 4536 e funzionalmente collegata ai piani sovrastanti, e di ulteriore consistenza adibita ad abitazione sul versante destro del lotto, con accesso sprovvisto di civico dal versante laterale del fabbricato, composta da soggiorno con angolo cottura e bagno.
L'attuale destinazione commerciale della maggior parte del cespite è differente da quella residenziale oggetto di domanda di sanatoria (tuttora in istruttoria) che dovrà pertanto essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario, restando in ogni caso demandata al competente Ufficio Condono Edilizio la valutazione finale in ordine al rilascio del titolo concessorio.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n° 01/a) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n° 11).

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Il secondo bene oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare attualmente adibita a negozio, sita al primo piano del fabbricato già sopra descritto; al bene de quo, identificato in atti con il numero d'interno 2, si perviene per il tramite del vano scala ubicato internamente alla consistenza del piano terra (non è presente ascensore), raggiungibile sia passando per il bene n°1 (dal civico 4536), sia mediante un ulteriore ingresso sul retro del lotto, sprovvisto di civico, attraverso una corte scoperta ed un contiguo vano coperto (bene n°4, a seguire descritto).
Al piano primo attualmente si identifica la prosecuzione dell'esposizione merceologica del livello sottostante: nello specifico si individuano tre ambienti comunicanti e due balconi verandati, nonché la porta di accesso al vano scala interno che conduce al lastrico di copertura.
Anche per il livello in esame la destinazione commerciale riscontrata in sede di accesso è differente da quella residenziale oggetto di domanda di sanatoria, tuttora in istruttoria, destinazione che dovrà pertanto essere ripristinata, con ogni opere connessa, a cura e spese dell'aggiudicatario, restando

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

demandata al competente Ufficio Condono Edilizio la valutazione finale in ordine al rilascio del titolo concessorio.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n° 01/b) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n° 11).

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Il terzo bene oggetto di pignoramento identifica il lastrico solare posto a copertura del fabbricato già descritto per i beni n°1 e n°2; alla summenzionata estensione si perviene sia dall'interno del fabbricato per il tramite del vano scala interno sia con una scala metallica esterna, impraticabile in quanto sprovvista di balaustra, che si diparte dal distacco interno alla recinzione muraria di delimitazione del lotto (cd. cortile).
Il vano scala interno, che tra piano primo e secondo si presenta al rustico, conduce al torrino dal quale, mediante due porte in legno in precario stato conservativo, si perviene alla superficie del lastrico che indentifica una copertura piana non praticabile, se non per occasionali manutenzioni: la stessa, sprovvista di balaustre perimetrali, è ricoperta con guaina.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n° 01/c) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n° 11).

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Il quarto bene oggetto di pignoramento identifica l'area, sita al piano terra del compendio e quasi interamente edificata, che si sviluppa perimetralmente al fabbricato cielo-terra sino alle contigue sedi stradali; benché tuttora catastalmente censita al solo Catasto Terreni, trattasi di fatto di area urbana, sulla quale si attestano tanto gli ampliamenti del corpo di fabbrica originario lungo i tre lati liberi del lotto (inclusi quelli del sub.501, dei quali identifica l'area di sedime), quanto ulteriori aree scoperte agli stessi contigue.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Il quinto bene oggetto di pignoramento, sito lungo il prospetto principale del manufatto, identifica un'ulteriore porzione di area scoperta antistante il compendio, e nello specifico la banchina direttamente adiacente all'antistante carreggiata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

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

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

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

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Vedi sopra.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario dei terreni sui quali l'odierno manufatto è stato realizzato per averli acquistati dal Comune di Frascati, con scrittura privata autenticata per Notaio Massimo Forlini Rep. 42200 / Racc. 10208 del 29/12/2004 (allegato n°4); si rileva che al titolo, ove il debitore dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, è parzialmente accluso il carteggio di condono delle unità immobiliari ivi realizzate, circostanza che si segnala in funzione di talune discrasie nell'indicazione dei confini dei beni trasferiti che tuttavia il riferimento al succitato carteggio consente di ascrivere a presumibile refuso. Nella scrittura de qua si precisa che oggetto del trasferimento è il terreno censito al Catasto Terreni al Fg.978, particelle 192 e 202 (quest'ultima successivamente frazionata, con costituzione della particella 1443).

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Vedi sopra.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Vedi sopra.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Per il bene in esame (banchina stradale), a fronte della titolarità in capo al debitore, desumibile dal titolo de quo nonché dalla certificazione notarile in atti, sono fatte eventuali diverse fattispecie (anche di natura espropriativa), ancorché ad oggi non trascritte, connesse alla sua natura ed ubicazione.

CONFINI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

L'odierno sub.501 confina con: fabbricato in aderenza (estraneo al giudizio, censito al Fg. 978 sub.197), contigua sede stradale (Circonvallazione Orientale), p.lla 192 (vano scala interno sub.1 e residua consistenza del soppresso sub.2, non accatastata), particella 202 (bene n°4), salvo altri.
Con riferimento all'attuale estratto di mappa (allegato n°2/d) si segnala la presenza di discrasie in termini dimensionali e morfologici rispetto all'odierno stato dei luoghi in particolare per quanto concerne il piano terra del compendio, ove non risultano tuttora graficizzati gli ampliamenti derivanti dall'accatastamento del sub.501 in esame, ravvisandosi un mancato allineamento tra Catasto Terreni e Fabbricati (evincibile anche dalle visure catastali delle particelle coinvolte), discrasie alle quali sarà necessario ovviare – anche in funzione degli adeguamenti dei luoghi eventualmente operate - a cura e spese dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile confina con fabbricato in aderenza (p.lla 197), distacco sulla sede stradale (Circonvallazione Orientale) e su lotti contigui, vano scala interno (sub.1), salvo altri.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

L'immobile confina con fabbricato in aderenza (p.lla 197), distacco sulla sede stradale (Circonvallazione Orientale) e su lotti contigui, vano scala interno (sub.1), salvo altri.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

L'immobile (in parte sedime del sub.501), confina con particelle 192, 1443, 197, 1620, sede stradale (Circonvallazione Orientale), salvo altri.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

L'immobile confina con particelle 202, 1444, sede stradale (Circonvallazione Orientale), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione* (corpo di fabbrica originario)	72,90 mq	91,50 mq	1	91,50 mq	3,00 m	T
Corte (sottobalcone)	7,60 mq	10,00 mq	0,15	1,50 mq	3,00 m	T
Ampliamenti*	65,60 mq	72,00 mq	0,15	10,80 mq	3,00 m	T
			Superficie convenzionale complessiv (in c.t.):	103,80 mq		

Per quanto concerne la destinazione del cespite si è ritenuto opportuno richiamare in tabella quella abitativa* risultante dalla domanda di sanatoria presentata ab origine per il bene (prot.86/57781/sot.1, tuttora in istruttoria), pur dando atto che ad oggi il bene è catastalmente nonché di fatto adibito a negozio. Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analisi di dettaglio, si evidenzia che per la destinazione commerciale riscontrata in sede di sopralluogo, oggetto di istanza prot.0/88222, l'U.C.E. ha comunicato una proposta di reiezione validata in data 19/02/2023, ritenendo *"denuncia fuori termine la perizia giurata presente agli atti con prot.122321/26.09.2003 avente ad oggetto il cambio d'uso eseguito nel 1989 in commerciale dell'unità residenziale oggetto di istanza"*. Per quanto ad oggi risultante, l'eventuale rilascio di concessione in sanatoria (la cui istruttoria è demandata all'U.C.E.) avrà pertanto ad oggetto l'originaria destinazione abitativa, da ripristinarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, con oneri quantificati in via orientativa non potendosi operare invasivi saggi di verifica.
E' stata altresì computata quale corte scoperta la porzione sul retro del manufatto identificante la residua consistenza del soppresso sub.2 non ricompresa nella consistenza dell'odierno sub.501: tale destinazione fa riferimento alla configurazione (corte/"sotto-balcone") riportata nella domanda di condono prot.86/57781/sot.1 succitata. L'area de qua ad oggi identifica camera e bagno di un più ampio e non accatastato appartamento avente accesso dal civico 4534, la cui ulteriore estensione (soggiorno) ricade, come già detto, nella particella 202 (v. bene n°4).
Coefficiente riduttivo pari a 0,15 è stato applicato infine agli ampliamenti realizzati sul fronte anteriore e laterale del fabbricato originario (su parte della già citata p.lla 202): trattasi di superfici perlopiù oggetto di ulteriore domanda di condono (prot. 0/557583/sot 0, tuttora in istruttoria), ove gli stessi erano qualificati come "tettoie tamponate", a seguire ulteriormente ampliate in assenza di titolo. Le relative consistenze sono ad oggi in parte adibite a negozio (sul versante anteriore del piano terra) ed in parte ad abitazione (ulteriore piccolo appartamento, indicato nella planimetria catastale come ufficio, con accesso lungo il lato destro del compendio): il coefficiente riduttivo proposto tiene conto del relativo status urbanistico-edilizio in funzione del diritto d'uso sino alla demolizione, totale o parziale, in caso di verosimile reiezione da parte dell'U.C.E. della domanda di cui sopra, con ripristino delle stesse quali aree scoperte di pertinenza del compendio.

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione*	72,90 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,90 m	1
Balconi (verandati)	17,90 mq	19,75 mq	0.25	4,94 mq	2,90 m	T
			Superficie convenzionale complessiva:	93,94 mq		

In merito al computo delle superfici convenzionali del bene lo è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, riferendosi in termini di destinazione a quella abitativa* riportata nell'istanza di condono prot.86/57781/sot.2 presentata per il bene (tuttora in istruttoria), in analogia con quanto già significato per il bene n°1 e come tale da ripristinarsi a cura e spese dell'aggiudicatario.
Gli originari balconi dell'unità sono stati come tali parametrati, benché attualmente verandati, rimanendo a cura e spese dell'aggiudicatario la rimozione delle tamponature ivi insistenti onde ripristinarne la configurazione "di progetto".

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico/vano scala	116,80 mq	127,50 mq	0.05	6,38 mq	0,00 m	2
			Superficie convenzionale complessiva:	6,38 mq		

Nella consistenza del lastrico è stato valutato anche l'ingombro del torrino di accesso al piano, che coincide con la proiezione del vano scala interno, bene comune non censibile del compendio tutto; per quanto concerne il coefficiente di parametrazione, lo stesso è stato calibrato sia in ragione della natura di lastrico, ovvero di mera copertura del corpo di fabbrica, non praticabile e privo di potenzialità di sopraelevazione, sia delle caratteristiche riscontrate in loco (mediocre stato conservativo, assenza di balaustre perimetrali).

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana/Ampliamenti	46,70 mq	53,00 mq	0.15	7,95 mq	0,00-2,60 m	T
			Superficie convenzionale complessiva:	7,95 mq		

In merito alle consistenze del bene, censito come anzidetto unicamente al Catasto Terreni, non risultando inseriti in mappa gli ampliamenti edificati sul relativo sedime, si segnala la sussistenza di discrasie tra risultanze catastali (consistenze in visura e da estratto di mappa) e stato dei luoghi, riscontrandosi in situ (nei limiti di quanto consentito da un rilievo metrico e non topografico) consistenze inferiori rispetto a quelle "per tabulas": dalle superfici, rilevate e come tali sopra quantificate, sono state stralciate le porzioni della p.lla 202 identificanti il sedime del sub.501 (ampliamenti del corpo di fabbrica originario sul fronte anteriore e laterale del fabbricato) in quanto già computate per il bene n°1.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Le consistenze residue indicate in tabella identificano, ad eccezione di una contenuta fascia scoperta direttamente adiacente il compendio sul prospetto principale, le superfetazioni realizzate sul versante posteriore del lotto; trattasi nello specifico della porzione anteriore di un piccolo appartamento, nella disponibilità del debitore, con accesso dal civico 4534 (la cui restante estensione è stata computata nel bene n°1) nonché di un cortile scoperto con accesso dalla soluzione d'angolo posteriore del lotto e di un contiguo vano verandato (tettoia tamponata) comunicante sia con il corpo scala interno sia con il sub.501 (bene n°1). Per le superfetazioni succitate, del tutto sprovviste di titolo edilizio e/o di domanda di condono, e come tali non sanabili, il coefficiente utilizzato è stato calibrato in funzione del relativo diritto d'uso sono alla demolizione e ripristino quali aree scoperte di pertinenza del compendio.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana (banchina)	20,00 mq	20,00 mq	0,05	1,00 mq	-	T
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,00 mq**		

Per quanto concerne la consistenza del bene, anch'esso censito al solo Catasto Terreni, in analogia con quanto già evidenziato per il bene n°4 persistono discrasie tra risultanze catastali ed effettivo stato dei luoghi (rilevato nei limiti di quanto consentito dal sito ed in assenza di riscontri topografici), al quale si è fatto riferimento in sede di computo, tenendo conto - in sede di parametrazione del coefficiente - della natura del bene e dei gravami, presenti e/o futuri, derivanti dalla relativa natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **16/01/1991**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 2, Zc. 6 Piano T
Dal **16/01/1991** al **29/12/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 1,11

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

	***	Piano T
Dal **29/12/2004** al **12/04/2013**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 1,11 Piano T
Dal **12/04/2013** al **12/04/2014**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 112 mq Rendita € 4.263,04 Piano T
Dal **12/04/2014** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 112 mq Rendita € 4.263,04 Piano T
Dal **09/11/2015** al **15/02/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 112 mq Superficie catastale Totale: 131 mq Rendita € 4.263,04 Piano T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, dell'odierno sub.501 nonché del soppresso sub.2 si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/a e 3/a-bis).

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **16/01/1991**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 3, Zc. 6

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

***

		Piano 1
Dal **16/01/1991** al **01/01/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq Rendita € 805,67 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **29/12/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq Rendita € 805,67 Piano 1
Dal **29/12/2004** al **15/02/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq Rendita € 805,67 Piano 1

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/b).

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **16/01/1991**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 4, Zc. 6 Categoria F/5 Piano 2
Dal **16/01/1991** al **11/05/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 4, Zc. 6 Categoria F/5 Piano 2
Dal **11/05/1992** al **29/12/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 4, Zc. 6 Categoria F/5 Piano 2
Dal **29/12/2004** al **15/02/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 978, Part. 192, Sub. 4, Zc. 6 Categoria F/5 Piano 2

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

***	

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/c).

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/02/1979** al **21/03/1991**	***	Catasto **Terreni** Fg. 978, Part. 202, Qualità/Classe FU D ACCERT Superficie mq.200
Dal **21/03/1991** al **29/12/2004**		Catasto **Terreni** Fg. 978, Part. 202, Qualità/Classe AREA FAB DM Superficie mq.200
Dal **29/12/2004** al **17/01/2007**		Catasto **Terreni** Fg. 978, Part. 202, Qualità/Classe AREA FAB DM Superficie mq.200
Dal **17/01/2007** al **27/07/2007**		Catasto **Terreni** Fg. 978, Part. 202, Qualità/Classe AREA FAB DM Superficie mq.184
Dal **27/07/2007** al **15/02/2025**		Catasto **Terreni** Fg. 978, Part. 202, Qualità/Classe AREA FAB DM Superficie mq.159

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/d).

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/02/1979** al **21/03/1991**	***	Catasto **Terreni** Fg. 978, Part. 202, Qualità/Classe FU D ACCERT Superficie mq.200
Dal **21/03/1991** al **29/12/2004**		Catasto **Terreni** Fg. 978, Part. 202, Qualità/Classe AREA FAB DM Superficie mq.200
Dal **29/12/2004** al **17/01/2007**		Catasto **Terreni** Fg. 978, Part. 202, Qualità/Classe AREA FAB DM Superficie mq.200
Dal **17/01/2007** al **15/02/2025**		Catasto **Terreni** Fg. 978, Part. 1443, Qualità/Classe AREA FAB DM Superficie mq.16

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/e).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, 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
	978	192	501	6	C1	11	112 mq	131 mq	4263,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Giova premettere che l'odierno sub.501 si è originata dal subalterno 2 con variazione del 12/04/2013 (da cat. A/4, ovvero abitativa, a cat. C/1, commerciale) e che tra le due unità, di cui si allegano le planimetrie

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

catastali (allegato n°2/a e n°2/a-bis) sussistono difformità sia in termini di destinazione d'uso e sia di consistenza, tanto in difetto quanto in eccesso: in sede di costituzione dell'unità derivata, difatti, non tutta la consistenza dell'unità soppressa è stata riaccatastata. In particolare nell'odierno sub.501 non risulta ricompresa una porzione (ex corte/sotto-balcone) sita sul retro dell'originario sub.2, che risulta di fatto fusa con ulteriore superfetazione insistente sulla particella 202 (bene n°4): le succitate superfici identificano nell'insieme un'abitazione avente accesso dal civico 4534 della Circonvallazione Orientale. Per converso le consistenze del sub.501 eccedenti il sub.2 identificano gli ampliamenti realizzati sulla p.lla 202 (senza un debito relativo inserimento in mappa, con allineamento tra Catasto Terreni e Fabbricati): tali ampliamenti insistono sul fronte anteriore e laterale del lotto, in aderenza al manufatto originario, in parte adibiti a negozio ed in parte ad abitazione (monolocale con w.c, con accesso sprovvisto di civico sul prospetto laterale, indicato nella planimetria catastale del sub.501 come "ufficio").
Tutto ciò premesso, in merito alla corrispondenza catastale dell'odierno sub.501 (allegato n°2/a), oltre a discrasie dimensionali (in parte anche ascrivibili ad errata rappresentazione grafica), tra stato dei luoghi e planimetria catastale sussistono le seguenti difformità: diversa morfologia sia della porzione verandata sul prospetto principale (civico 4536) sia delle aperture (porte e finestre) sul prospetto laterale; diversa morfologia delle membrature interne; realizzazione di un varco di comunicazione con il vano scala che conduce ai livelli sovrastanti (in planimetria indicato come finestra), di fatto ad oggi inglobato nel compendio; mancata rappresentazione della finestra nel bagno della già descritta abitazione laterale (cd."ufficio"). Si ribadisce che, in virtù di un'errata costituzione del sub.501 (in sede di soppressione del sub.2 e di annessione di fatto di aree ricadenti sulla particella 202), gli ampliamenti facenti parte del bene in oggetto insistono su parte della particella 202 (bene n°4); le necessarie rettifiche catastali, anche all'esito degli eventuali ripristini a fini urbanistico-edilizi apportati al compendio, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	978	192	3	6	A4	7	6 vani	Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte**: 89 mq	805,67 €	1	

Corrispondenza catastale

Il raffronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale (allegato n°2/b) evidenzia difformità tanto in termini di destinazione quanto di conformazione; in particolare il bene, in pianta identificante un'abitazione, di contro è di fatto adibito ad uso commerciale, ospitando la prosecuzione dell'esposizione merceologica del piano sottostante.
Differenti, rispetto alle risultanze catastali, sono altresì sia le partizioni interne sia le destinazioni dei vani: non sono presenti infatti presenti in loco cucina e servizio igienico riportati in pianta; inoltre sono state tamponate con verande le superfici indicate in pianta come balconi, con contestuale rimozione delle originarie porte-finestre ed ampliamento di fatto della consistenza coperta dell'unità.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	978	192	4	6	F/5					2	

Corrispondenza catastale

Il raffronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale (allegato n°2/c) evidenzia una sostanziale conformità eccetto che per la morfologia di un'apertura del torrino di cui al vano scala, in pianta finestra e di contro ad oggi identificante una porta-finestra (in corrispondenza della precaria scala metallica esterna).

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
978	202				AREA FAB DM		01 59			

Corrispondenza catastale

L'immobile de quo risulta tuttora censito al solo Catasto Terreni (come "Area fab dm") e non anche al Catasto Fabbricati, di talché non è possibile effettuare una valutazione in termini di corrispondenza catastale (stante l'assenza di planimetrie, ad eccezione di quanto ricadente nel già analizzato sub,501); ad ogni buon fine, il raffronto tra stato dei luoghi ed estratto di mappa (allegato n°2/d) ha evidenziato difformità in termini di consistenza e morfologia, sia per il già riferito mancato inserimento in mappa degli ampliamenti realizzati sul relativo sedime (in adiacenza al manufatto originario) e sia per discrasie dimensionali tra le superfici catastali e quelle effettive, queste ultime di minor estensione rispetto a quanto risultante per tabulas. I necessari adeguamenti, all'esito dei ripristini anche con eventuale ausilio di riscontri topografici (data la particolarità del sito, ubicato in prossimità del tracciato del GRA), resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
978	1443				AREA FAB DM		00 16			

Corrispondenza catastale

Premesso che anche l'immobile in oggetto, analogamente al contiguo bene n°4, risulta tuttora censito al Catasto Terreni (come "Area fab dm"), il raffronto tra stato dei luoghi ed estratto di mappa (allegato n°2/d) evidenzia difformità in termini di consistenza e morfologia/ubicazione, cui sarà possibile ovviare – a cura e spese dell'aggiudicatario – anche all'esito degli eventuali ripristini a carico del compendio come dettagliati in perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione accettabile, come da elaborati fotografici allegati (allegato n°11).

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione accettabile, come da elaborati fotografici allegati (allegato n°11).

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

L'unità presenta uno stato di conservazione mediocre, tanto per il torrino, tuttora al rustico con aperture in parte divelte, quanto per il lastrico, la cui guaina presenta tracce di ripristini puntuali, come da elaborati fotografici allegati (allegato n°11).

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione accettabile, come da elaborati fotografici allegati (allegato n°11).

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione accettabile, come da elaborati fotografici allegati (allegato n°11).

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Sulle murature perimetrali del compendio adiacenti alla sede stradale si è riscontrata la sussistenza di contatori (v. report fotografico allegato n°11) di cui non è stato possibile verificare natura e titolarità, dei quali si dovrà tener conto con ogni in sede di pianificazione degli eventuali ripristini.

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Vedi sopra.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Vedi sopra.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

In funzione della natura dell'area in oggetto, che identifica di fatto la banchina contigua all'antistante carreggiata (Circonvallazione Orientale 4536), il bene è di fatto gravato da una servitù di passaggio, pedonale e/o carrabile, determinata dalla morfologia dei luoghi; sono altresì fatti salvi eventuali ulteriori diritti, sotto il profilo civilistico e/o in termini di titolarità, ancorché ad oggi non noti/trascritti, connessi alle caratteristiche morfologiche ed ubicative dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Il manufatto di cui sono parte gli immobili per cui è causa è costituito da due piani fuori terra, oltre lastrico: nella perizia statica acclusa alla domanda di condono si rileva che la struttura dell'edificio è di tipo misto (muratura di blocchetti di tufo ed elementi in c.a.), con solai parte in laterizio e c.a. gettato in opera (per il piano terra), parte in laterizio e travetti prefabbricati (per il solaio di copertura); la scala è in c.a. e i balconi in c.a. alleggerito. Il piano terra è internamente provvisto di split, ed il quadro elettrico ivi rilevabile comanda anche il livello sovrastante.
Per quanto concerne le finiture interne, gli ampliamenti al piano terra siti lungo il perimetro contiguo alla sede stradale (edificati su sedime della particella 202) identificano manufatti costituiti in parte da infissi in metallo e vetrate a tutt'altezza ed in parte da basamenti in muratura con sovrastanti finestre a nastro: la copertura è realizzata con struttura lignea e sovrastante guaina, mentre le pavimentazioni sono in gres cm.30x15.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

L'adiacente e comunicante consistenza interna al corpo di fabbrica ad oggi configura due ampi vani, anch'essi tra loro comunicanti e pavimentati in laminato, con pareti intonacate e tinteggiate: l'originaria finestra sul retro, contigua all'immobile con accesso dal civico 4534, risulta essere tamponata.
Sul versante destro del piano terra, all'interno del perimetro del sub.501, è altresì presente un ulteriore bene (nella planimetria catastale indicato come ufficio): allo stesso si accede per il tramite di un portoncino sprovvisto di civico rinvenibile lungo il prospetto laterale del compendio. Trattasi di un vano con angolo cottura, pavimentato in gres cm.60x30 con annesso servizio igienico finestrato provvisto di lavabo, w.c. e doccia.
L'unità sin qui descritta presenta altresì un collegamento di fatto sia col vano scala che serve i livelli sovrastanti sia con un ulteriore ampliamento sul retro (tettoia tamponata) ricadente su particella 202 del debitore (vedi bene n°4, a seguire descritto).

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

All'unità, in atti indicata con il numero d'interno 2, si perviene attraverso il vano scala (non vi è ascensore) che si diparte internamente alla consistenza del piano terra, di talché il bene non possiede ad oggi accesso autonomo dall'esterno bensì passante per il livello sottostante, sia mediante il civico 4536 (attraverso il bene n°1), sia mediante ulteriore accesso, sprovvisto di civico, sulla soluzione d'angolo retrostante del lotto (attraverso il bene n°4).
L'int.2 qui descritto, catastalmente e da domanda di condono qualificato come abitazione, di fatto ospita l'esposizione merceologica del negozio al piano strada, riscontrandosi pertanto un unico esercizio commerciale su due livelli: al piano primo in esame, in corrispondenza degli originari vani abitativi riportati nell'unica planimetria catastale in atti, sono di contro rilevabili tre ambienti comunicanti, con pavimentazione mista parte in laminato e parte in gres; non è stato possibile constatare se gli impianti originari siano stati effettivamente rimossi. I due originari balconi, siti sugli opposti versanti dell'immobile, risultano verandati senza titolo, con infissi (su uno dei due muniti di grata) montati sugli originari parapetti, copertura lignea e sovrastante guaina: anche queste superfici sono parimenti adibite ad esposizione merce. Sul pianerottolo di sbarco della scala interna insiste altresì la porta di accesso all'ulteriore ed ultima rampa al rustico che conduce al lastrico di copertura.
Al piano sono rilevabili split per la climatizzazione oltre ad un camino (non funzionante); a soffitto si rilevano esiti di condensa.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Il lastrico de quo è posto, come già detto, a copertura del fabbricato di cui al civico 4536 della Circonvallazione Orientale già descritto per i beni n°1 e n°2.
Al piano si accede mediante il vano scala interno la cui ultima porzione, che si diparte dal piano primo alle spalle di una porta tinteggiata, risulta essere al rustico: sul pianerottolo intermedio, prima di arrivare alla quota del lastrico, un'apertura, da progetto finestrata ed attualmente portafinestra, insiste su una scala metallica esterna, sprovvista di balaustra, che si diparte dal distacco interno alla recinzione muraria di delimitazione del lotto. Detta scala, che consente un autonomo accesso al lastrico anche dall'esterno, è stata ispezionata solo visivamente in quanto potenzialmente precaria e sprovvista di balaustre perimetrali che ne garantiscano gli standard minimi di sicurezza.
Per quanto concerne il vano scala interno, lo stesso esita nel torrino che, mediante due porte in legno in precario stato conservativo, immettono sulla superficie del lastrico: quest'ultimo indentifica una copertura piana non praticabile (da utilizzare unicamente per eventuali ed occasionali manutenzioni): la stessa, sprovvista di balaustre perimetrali (ad eccezione dell'insegna su prospetto principale), é ricoperta con guaina interessata da ripristini puntuali.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Il bene in oggetto identifica, in funzione dell'estratto di mappa, l'area di sedime che si sviluppa perimetralmente al manufatto cielo-terra in esame, sino al confine con la particella 1443 (bene n°5) sul fronte principale, nonché con le contigue sedi stradali/distacchi sui versanti laterale e posteriore. Trattasi di fatto di un'area quasi del tutto edificata, sulla quale insistono tanto gli ampliamenti, a destinazione commerciale ed abitativa, di cui al sub.501 (bene n°1) quanto ulteriori residue consistenze, scoperte e coperte, queste ultime sprovviste di titolo edilizio. Le stesse identificano sul fronte anteriore una porzione asfaltata, parzialmente delimitata da elementi metallici, contigua al prospetto principale (sul fronte di cui al civico 4536), mentre sul retro del lotto si rilevano ulteriori superfetazioni a destinazione mista (abitativa e commerciale). In particolare, lungo la soluzione d'angolo, ad andamento semicircolare, del muro di recinzione posteriore del compendio si individua un varco d'accesso, sprovvisto di civico, che immette in un cortile scoperto, da cui si diparte tanto una scala metallica esterna di accesso ai livelli sovrastanti del manufatto quanto il portoncino d'accesso ad una tettoia tamponata. Quest'ultima, con tetto in legno, pavimento in gres e finestre a nastro, risulta internamente suddivisa in un primo ambiente adibito ad angolo cottura ed in un ulteriore vano dotato di letto, con contiguo servizio igienico (dotato di lavabo, w.c. e doccia), ricavato nel sottorampa del contiguo vano scala interno allo stabile. La consistenza sin qui descritta, è comunicante, mediante un vano porta, tanto con detto vano scala quanto con la contigua attività commerciale di cui al bene n°1.

La residua porzione della particella in esame identifica la porzione anteriore dell''unità abitativa con accesso dal civico 4534, la cui residua estensione posteriore ricade su parte del soppresso sub.2: il bene, non accatastato ed anch'esso abusivo, dotato di portoncino d'accesso in legno, si configura come un vano soggiorno con angolo cottura, finestrato e pavimentato in gres, e di due retrostanti vani ciechi, adibiti a camera e bagno (con w.c., lavabo e doccia).

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Il quinto immobile oggetto di pignoramento, per quanto desumibile in ragione delle già segnalate discrasie tra estratto di mappa e stato dei luoghi, identifica la banchina antistante il compendio lungo fronte di cui al civico 4536, direttamente adiacente alla carreggiata (sede stradale della Circonvallazione Orientale).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

In merito allo stato occupativo del bene si rimanda alla relazione/istanza del Custode, versata in atti: nella stessa si rappresenta che deve ritenersi cessato il contratto (opponibile alla procedura) in favore della *** , società già destinataria di un provvedimento del GE di sfratto per morosità, risultata peraltro cancellata dal registro delle imprese con nomina del liquidatore nella persona del debitore esecutato.

Con la suddetta istanza il Custode ha altresì sottoposto al GE l'eventuale opponibilità della scrittura privata, depositata in atti da parte esecutata il 02/12/2021, avente ad oggetto un ulteriore contratto di locazione tra il debitore e la *** (con durata dal 01/06/2018 al 31/05/2024). Tale scrittura, in quanto non registrata presso l'Agenzia delle Entrate, ma unicamente provvista di timbro da parte dell'Ufficio Postale di Frascati in data 04/06/2018, è conseguentemente dallo stesso Custode ritenuta non opponibile alla procedura.

Si precisa da ultimo di aver determinato, in ossequio a quanto disposto dal GE, l'indennità di occupazione

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

del cespite pignorato, dal Custode ritualmente richiesta al debitore occupante, senza che ad oggi la stessa risulti essere stata tuttavia corrisposta

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Vedi sopra.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Vedi sopra.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/12/2004</td><td rowspan="8">***</td><td colspan="4">Scrittura privata autenticata</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Massimo Forlini</td><td>29/12/2004</td><td>42200</td><td>10208</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>12/01/2005</td><td>3206</td><td>2224</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>10/01/2005</td><td>250</td><td>1T</td></tr>
</table>

Nell'atto di provenienza succitato, ovvero la scrittura privata autenticata per Notaio Massimo Forlini Rep. 42200 / Racc. 10208 del 29/12/2004 (allegato n°4) circa le provenienze in favore del dante causa dell'esecutato si richiama la relazione di verifica depositata in data 22/07/2004 da Perito Demaniale, incaricato dalla Regione Lazio per la verifica delle terre di demanio appartenenti alla Comunità di Frascati, che ne ha altresì accertato l'occupazione da parte del debitore per poi edificarvi il manufatto: i

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

relativi subalterni, poi pignorati, sono riportati nel titolo.

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Vedi sopra.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Vedi sopra.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Roma il 19/09/2012
  Reg. gen. 91719 - Reg. part. 12750
  Importo: € 30.000,00
  A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
  Contro***
  Capitale: € 17.243,13
  Spese: € 8.357,52
  Interessi: € 4.399,35
  Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
  Data: 10/08/2012
  N° repertorio: 16240
  N° raccolta: 2012
  Note: Formalità gravante su Foglio 978 Particella 192 Subalterni 2-3-4, su particella 202 e su particella 1443

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
  Trascritto a Roma il 01/07/2011
  Reg. gen. 74562 - Reg. part. 45784
  A favore di***
  Contro***
  Note: Formalità gravante sui beni censiti al Fg.978, plla 192, sub.2-3-4
- **DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO**
  Trascritto a Roma il 24/01/2013
  Reg. gen. 8134 - Reg. part. 6251
  A favore di***
  Contro***
  Note: Formalità gravante su Foglio 978 Particella 192 Subalterni 2-3-4.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma il 20/02/2019
  Reg. gen. 19179 - Reg. part. 12990
  A favore***

  Note: Formalità gravante su Foglio 978 Particella 192 Subalterni 501 e 3
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma il 27/02/2020
  Reg. gen. 21837 - Reg. part. 15671
  A favore di***

  Note: Formalità gravante su Foglio 978 Particella 192 Subalterni 2-3-4.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma il 08/07/2022
  Reg. gen. 92459 - Reg. part. 64970
  A favore di***

  Note: Formalità gravante su Foglio 978 Particella 192 Subalterno 501

Si rilevano altresì le seguenti ulteriori formalità, gravanti sui beni a seguire specificati:

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a Roma il 27/02/2006
  Reg. gen. 22036 - Reg. part. 6489
  Importo: € 52.492,00
  A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC
  Contro***
  Capitale: € 26.246,00
  Data: 17/02/2006
  N° repertorio: 122668
  Note: Formalità gravante su beni censiti al CT Foglio 978 Particelle 192 e 202

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Trascritto a Roma il 12/11/2024
  Reg. gen. 137137- Reg. part. 101968

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

A favore di***

Note: Formalità gravante su beni censiti al CT Foglio 978 Particelle 202 e 1443

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Vedi sopra.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Vedi sopra.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

La porzione immobiliare “de qua” ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “- Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita”, nelle cd. Zone "O" Recupero urbanistico - Nucleo n.34 Gregna: nell'allegato elaborato di zonizzazione il fabbricato ricade in fascia di rispetto stradale - P (parcheggi) per la quale l'art.6 delle N.T.A. - al quale si rimanda - prevede un vincolo di inedificabilità assoluta in quanto area finitima al G.R.A.; si rimanda al carteggio acquisito per le ulteriori prescrizioni di piano, precisando che nella domanda di sanatoria pendente si dichiara la presenza di vincoli (codice 12 - "rispetto stradale").
Si allega la documentazione urbanistica reperita (allegato n°14).

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Vedi sopra.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Vedi sopra.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Per l'intero fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, edificato in assenza di licenza o concessione edilizia, risultano presentate: una prima domande di sanatoria identificata con prot. 86/57781/sot. 1 e 2 (tuttora in istruttoria), una seconda istanza identificata con prot. 0/88222/sot 0 (in proposta di reiezione validata dal 21/2/2023) ed infine un'ultima domanda con prot. 0/557583/sot 0 (in attesa di istruttoria): ad oggi pertanto non risulta rilasciata alcuna concessione in sanatoria, la cui valutazione finale è demandata all'U.C.E., di talché in caso di rigetto delle istanze succitate ne discenderebbe la parziale e/o totale abusività, non sanabile, del compendio.
Per quanto concerne l'int.1 qui in esame, la prima domanda di pertinenza, presentata con prot.86/57781 sot.1 (allegato n° 05) per immobile sito in Circonvallazione Orientale 4536 - interno 1, risultava essere inerente al bene censito al Foglio 978 p.lla 192 sub 2 (nonché al correlato mappale Terreni Fg. 978 p.lla 192), ovvero all'unità immobiliare nella sua identificazione catastale originaria.
Al fascicolo di condono, come fornito in copia dal competente U.C.E. ed allegato in perizia, risultano essere acclusi: il modello di domanda, la dichiarazione sullo stato dei lavori, documentazione fotografica, perizie giurate, progetto, certificato di idoneità statica, atti notori e una ricevuta di versamento di un'oblazione. Nel modello di domanda 47/85 l'abuso, ricondotto alla tipologia 2, era dichiarato come ultimato nel 1955 per una superficie abitabile di mq.69,77 ed una superficie non residenziale per servizi ed accessori pari a mq. 9,23. L'unità oggetto di domanda, avente destinazione residenziale, identificava un immobile costituito da 4 vani ed un accessorio, mentre per il fabbricato tutto, di due piani fuori terra, si dichiarava la complessiva sussistenza di due abitazioni: l'ulteriore immobile, di cui alla domanda 86/57781 sot.2, corrisponde al sovrastante int.2 (bene n°2 successivamente esaminato).
Nel fascicolo sono altresì presenti oblazioni, elaborati fotografici (non agevolmente leggibili, perlomeno nella copia inviata), certificato di idoneità statica e perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere, nonché una relazione nella quale il tecnico incaricato dichiarava trattarsi di un edificio con rifiniture esterne al piano terra parzialmente intonacato e al piano primo al rustico. Sempre nel fascicolo è rinvenibile un verbale di ricevimento di dichiarazione nel quale il richiedente dichiarava la proprietà

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

dell'opera da sanare nonché la descrizione dell'abuso (identificante complessivamente il piano terra e il piano prima del fabbricato). Al carteggio è allegato il progetto a sanatoria dell'edificio ove, accanto a una sommaria identificazione del fabbricato e del sedime circostante, viene rappresentato tanto in pianta quanto in sezione il compendio tutto. Relativamente al piano terra qui esaminato, la planimetria identifica una superficie utile di mq.69,47 e una superficie non residenziale (snr) di mq.7,18, che risulta essere coincidente con la planimetria catastale dell'oggi soppresso subalterno 2 (allegato n°2/a-bis). In merito alla superficie non residenziale, nell'elaborato di progetto la stessa è identificata nella porzione (cd. sotto-balcone) di mq.7,18 antistante una originaria camera da letto sita sul retro del bene, in corrispondenza della porzione posteriore dell'odierno e già descritto appartamento, non accatastato, con accesso sul retro del compendio, dal civico 4534. Sul suddetto sotto-balcone risultava insistere la finestra, ad oggi tamponata, che garantiva i necessari rapporti aero-illuminanti all'adiacente vano abitativo interno (situazione da ripristinare in sede di rilascio della concessione in sanatoria); si ritiene verosimile che la snr leggermente superiore riportata nel modello di domanda possa tener conto, in quota parte, anche dell'androne con annesso vano scala (catastalmente censito quale bene comune non censibile sub.1) che risulta servire anche i livelli sovrastanti.
Nel fascicolo è da ultimo rinvenibile un'ulteriore perizia giurata (Prot 122321 del 26 settembre 2003) nel quale il tecnico redattore dichiarava che la porzione al piano terra in esame, realizzata nel '55 in assenza di licenza edilizia, era stata adibita a far data dal 1989 ad attività commerciale, allegando documentazione a supporto e dichiarando conseguentemente che detta destinazione era da tale data proseguita ininterrottamente. La domanda sin qui analizzata, per quanto comunicato dall'Ufficio Condono Edilizio, risulta tuttora in istruttoria: in particolare l'U.C.E. ha inoltrato al debitore/richiedente da ultimo richiesta di documentazione integrativa identificata con Protocollo N. QI 2023/158190 del 19/09/2023, consegnata il 30/10/2023 e con termine di giorni 90 per ottemperare, che per quanto noto non risulta tuttavia riscontrata. In calce a detta richiesta è riportato quanto segue:
*"NOTE: La presente istanza è relativa alla realizzazione di una unità immobiliare al piano terra ad uso residenziale denunciata con un mod.47/85-A dal Sig.*** per mq.69.77 di superficie residenziale, mq.9.23 di superficie non residenziale con termine delle opere al 1955.*
NOTE: Si specifica che la perizia giurata presente agli atti con prot.122321/26.09.2003 non può essere considerata in quanto denuncia fuori termine dei termini previsti per la L..47/85 (30.06.1987), L.724/94 (31.03.1995) il cambio d'uso eseguito nel 1989 in commerciale dell'unità residenziale oggetto della presente istanza".
Per l'immobile l'U.C.E. è presente ulteriore istanza di sanatoria identificata con prot.88222/sot.0 (allegato n° 07): la documentazione inoltrata dall'U.C.E. in sede di visura del fascicolo consta di tre documenti, che duplicano parte di quanto già versato nell'anzidescritta domanda 86/57781 sot.1. Nello specifico trattasi di copia della medesima domanda modello 47/85 del sot.1 e del medesimo certificato di idoneità statica, nonché della già citata perizia giurata del 2003 relativa alla dichiarata destinazione d'uso commerciale; nella copia di tale secondo carteggio è stampigliata l'indicazione "*originale nella 86/57781*" (domanda precedentemente analizzata), così confermando l'identità documentale tra i due carteggi. In virtù di quanto sopra, si ritiene identifichi sostanzialmente una integrazione della domanda primigenia afferente al cambio di destinazione d'uso in attività commerciale: nel merito si rileva che nel carteggio consultato presso l'U.C.E. si legge difatti: "*in precedente istruttoria per il cambio d'uso in commerciale sopra citato è stato creato erroneamente il fascicolo ai sensi della legge 724/94 prot.0/88222/0".* Per detta istanza l'U.C.E. ha riferito una proposta di reiezione validata dal 21/2/2023 residuando pertanto, ai fini dell'eventuale rilascio di concessione in sanatoria, la destinazione abitativa dell'unità come da configurazione ed istanza originaria.
Da ultimo, con prot. 0/557583/sot 0 (allegato n°08) per l'unità, all'epoca ancora censita al sub.2, veniva presentata domanda di condono per la chiusura di due tettoie (invero non precedentemente documentate) *"annesse al locale commerciale adiacente"*, rispettivamente di mq. 28,48 e mq.22,32, opere la cui esecuzione veniva datata al gennaio 2003, istanza tuttora in attesa di istruttoria: al carteggio fornito dall'U.C.E. sono acclusi, unitamente al modello di domanda, tre oblazioni di pagamento ed alcuni elaborati fotografici che consentono di identificare dette opere quali parte degli ampliamenti realizzati sul fronte anteriore e laterale del fabbricato (su sedime della particella 202, ovvero il bene n°4). Il raffronto tra elaborati fotografici allegati alla domanda in esame e stato dei luoghi evidenzia un ulteriore successivo

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

ampliamento in corrispondenza dell'angolo anteriore destro del piano terra, che si ritiene operato del tutto in assenza di titolo, non risultando presentate ulteriori pratiche edilizie per il compendio, come attestato dal competente Municipio (allegato n°13).
Tutto ciò premesso si rileva che le modifiche operate sull'immobile hanno riguardato tanto la configurazione morfologica ed impiantistica interna, con variazione della destinazione d'uso (e conseguente rimozione, tra gli altri, di cucina e servizio igienico) quanto le modifiche dei relativi prospetti. Alle suddette variazioni, operate in assenza e/o in difformità dalle domande di sanatoria, si è aggiunta la realizzazione di ampliamenti e superfetazioni lungo l'intero perimetro dell'unità originaria, insistenti tanto sul sedime dell'originario sub.2 soppresso (per il cd.sotto-balcone) quanto sulla contigua particella 202 (bene n°4) sul cui sedime risulta insistere – per i suddetti ampliamenti – parte dell'odierno sub.501. In funzione di tale stato di cose, ed impregiudicata la valutazione finale dell'Ufficio Condono in ordine alla procedibilità delle domanda di condono, per quanto ad oggi valutabile (ancorché in via presuntiva essendo l'istanza tuttora in istruttoria) atteso che la richiesta di "rettifica"/variazione della destinazione d'uso in commerciale (riscontrabile in situ) è in *"proposta di reiezione validata dal 21/2/2023"*, si ritiene che la configurazione e destinazione d'uso a cui fare riferimento sia quella abitativa di cui alla primigenia domanda 86/57781/sot. 1. Conseguentemente, al fine di riportare i luoghi a quanto oggetto di detta istanza, l'aggiudicatario dovrà ripristinare destinazione, consistenza e conformazione originaria come risultanti dall'elaborato di progetto dell'unità (conforme alla planimetria catastale originaria), ivi inclusi i connessi accessi, aperture, partizioni ed impianti. Ciò implicherà la necessaria rimozione delle opere realizzate senza titolo che ad oggi inibiscono ogni accesso e presa di luce ed aria alla consistenza interna al corpo di fabbrica, e che si identificano nell'abitazione abusiva con accesso dal civico 4534 (da demolire); parimenti, previa demolizione della superfetazione (tettoia tamponata) con accesso dal cortile posteriore, dovrà essere ripristinata l'originaria autonomia morfologica e funzionale del vano scala (tamponando l'attuale varco di collegamento interno) sì da rendere autonomi, e non "passanti", gli accessi ai livelli sovrastanti.
Più nello specifico per l'unità al piano terra in esame le opere si identificano sostanzialmente nel ripristino dell'originario punto di ingresso al bene (lungo il suo versante laterale) con posa in opera di portone di accesso, nel ripristino delle originarie aperture finestrate lungo i prospetti ed a vantaggio dei vani abitativi interni, nel ripristino del perimetro esterno del corpo di fabbrica originario (con tamponatura dell'androne) nonché delle partizioni e destinazioni interne dei vani, in particolar modo per quanto concerne cucina e servizio igienico come da progetto, imprescindibili per il ripristino della sua funzione abitativa; il tutto con i correlati adeguamenti edili ed impiantistici a tale destinazione connessi (elettrico, riscaldamento, ecc...). A corredo delle opere summenzionate dovranno altresì essere rimosse le superfetazioni realizzate senza titolo e/o in difformità dallo stesso lungo l'intero perimetro, alcune delle quali (in particolar modo sul retro del lotto) sono tali da inibire ogni autonomo ingresso ed affaccio all'unità "di progetto": i suddetti interventi dovranno essere operati tenendo altresì conto di eventuali servitù impiantistiche, connesse alla presenza di contatori riscontrati sulle murature perimetrali esterne del compendio dei quali non è stato possibile accertare natura e titolarità.
Le opere sin qui dettagliate si ritengono esperibili mediante Scia di ripristino facendo riferimento alla configurazione di progetto della domanda di sanatoria originaria: in merito a quest'ultima, essendo l'iter tuttora non definito, non si possiedono certezze in ordine al positivo esito della stessa, né circa i conguagli propedeutici all'eventuale rilascio del titolo concessorio, in quanto computati dall'ufficio in sede di positiva definizione dell'istruttoria ed in funzione della stessa.
In ragione dell'incidenza dei costi connessi nonché delle attività di ripristino valutate in funzione di quanto ad oggi visibile in loco e senza poter operare saggi di verifica (e pertanto da definire in sede esecutiva), la scrivente ha ritenuto opportuno applicare una decurtazione proporzionale in misura pari al 20% del valore di mercato dell'immobile.
Si rimanda al paragrafo "Stima" per le ulteriori decurtazioni ritenute dalla scrivente necessarie, , precisando sin d'ora che laddove la domanda di condono fosse rigettata (la cui valutazione è in ogni caso rimessa da ultimo al GE,) l'immobile risulterebbe essere sprovvisto di titolo autorizzativo, situazione di particolare rilevanza trattandosi di abuso altrimenti non sanabile.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Come già anticipato nella narrativa di cui al bene n°1, per l'int.2 in esame risulta essere stata presentata domanda di sanatoria prot. 86/57781 - sot. 2 (allegato n° 06), tuttora in fase di istruttoria.
Detta istanza, presentata per immobile sito in Circonvallazione Orientale 4536 - interno 2, risultava essere inerente al bene censito al Foglio 978 p.lla 192 sub 3 (nonché al correlato mappale terreni Fg. 978 p.lla 192). Al fascicolo di condono, come fornito in copia dal competente U.C.E. ed allegato in perizia, fatta eccezione che per il modello di domanda summenzionato e le ricevute di oblazioni, risulta acclusa documentazione coincidente con quella già analizzata per la domanda 86/57781 - sot.1 (bene n°1), ovvero dichiarazione sullo stato dei lavori, documentazione fotografica, perizie giurate, progetto, certificato di idoneità statica e atti notori.
Nel modello di domanda 47/85 di cui al presente sot.2 l'abuso, ricondotto alla tipologia 2, era dichiarato come ultimato nel 1980 (quindi come una successiva sopraelevazione del più vetusto piano terra) per una superficie abitabile di mq.72,40 ed una superficie non residenziale per servizi ed accessori pari a mq. 20,77: anche qui il bene è dichiarato quale abitazione, in linea con il classamento catastale A/4 tuttora risultante per l'unità.
Rinviando alla narrativa di cui al bene n°1 per la disamina degli ulteriori documenti coincidenti con il carteggio di cui alla domanda in esame, in merito al raffronto tra stato dei luoghi e configurazione di progetto come da elaborato grafico allegato al fascicolo si evidenzia quanto segue.
Relativamente al piano primo qui esaminato, la planimetria identifica una superficie utile di mq.71,86 e una superficie non residenziale (i due originari balconi) di mq.18,72, consistenze leggermente inferiori a quelle del Modello 47/85; la configurazione di progetto coincide con la planimetria catastale del bene, già analizzata in perizia (cfr. Dati catastali - corrispondenza catastale).
Il raffronto tra stato dei luoghi e progetto evidenzia pertanto difformità tanto in termini di destinazione (ad oggi commerciale, da domanda e classamento di contro abitativa) quanto di conformazione; differenti sono sia le partizioni interne sia le destinazioni dei vani: non sono presenti infatti presenti in loco né la cucina né il servizio igienico riportati nell'elaborato di progetto ed ulteriori tramezzature originarie sono state rimosse per ampliare la superficie espositiva; inoltre sono state verandate le porzioni indicate da progetto come balconi.
Per la domanda di sanatoria suddetta, fatta salva la possibilità di rigetto da parte del competente U.C.E. cui è rimessa la valutazione finale nel merito, il ripristino della destinazione abitativa - destinazione eventualmente assentibile per il bene - si ritiene tuttavia comunque tecnicamente possibile.
Anche in questo caso, come già segnalato per il piano terra, le modifiche operate hanno riguardato tanto la configurazione morfologica ed impiantistica interna, con variazione della destinazione d'uso (e conseguente rimozione, tra gli altri, di cucina e servizio igienico) quanto le modifiche dei relativi prospetti, con rimozione delle originarie porte-finestre di accesso ai balconi onde annetterli alla consistenza interna.
Si precisa altresì che la richiesta di cambio d'uso a destinazione commerciale, ancorché già in proposta di reiezione, risultano interessare in ogni caso unicamente l'int.1 di talché non si rinvengono allo stato istanze- in qualsivoglia fase istruttoria - aventi ad oggetto, per l'int.2 in esame, il riscontrato cambio di destinazione d'uso da abitativo a commerciale.
In funzione di tale stato di cose, ed impregiudicata la valutazione finale dell'Ufficio Condono in ordine al positivo esito della domanda di condono, si dovranno riportare i luoghi alla configurazione e destinazione abitativa di cui alla suddetta domanda, con attività ed opere ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.
Dette opere, esperibili mediante Scia di ripristino facendo riferimento alla configurazione di progetto dell'istanza di sanatoria (conforme alla relativa planimetria catastale), si identificano in via sintetica: nel ripristino dell'originario punto di ingresso all'int.2 (dal pianerottolo del vano scala) con posa in opera di portone di accesso; nel ripristino delle originarie aperture finestrate lungo i prospetti contigui agli originari balconi, e ciò a vantaggio dei vani abitativi interni; nel ripristino delle partizioni e destinazioni interne, in particolar modo per quanto concerne cucina e servizio igienico; nella rimozione delle coperture e tamponature dei balconi indebitamente realizzate: il tutto con connessi interventi ed

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

adeguamenti edili ed impiantistici (elettrico, riscaldamento, ecc...) da verificarsi in sede esecutiva.
Non si possiedono informazioni circa i conguagli propedeutici all'eventuale rilascio del titolo concessorio, la cui valutazione finale resta rimessa all'U.C.E., in quanto computati dall'ufficio in sede di positiva definizione dell'istruttoria.
In ragione degli oneri residui nonché dell'incidenza dei costi relativi ai summenzionati ripristini (con ogni ulteriore integrazione che dovesse rendersi necessaria in sede esecutiva), valutati in funzione di quanto ad oggi visibile in loco e senza poter operare saggi di verifica, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare una decurtazione proporzionale in misura pari al 20% del valore di mercato dell'immobile.
Si rimanda al paragrafo "Stima" per le ulteriori decurtazioni ritenute dalla scrivente necessarie, , precisando sin d'ora che laddove la domanda di condono fosse rigettata (la cui valutazione è in ogni caso rimessa da ultimo al GE,) l'immobile risulterebbe essere sprovvisto di titolo autorizzativo, situazione di particolare rilevanza trattandosi di abuso altrimenti non sanabile.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Rimandando all'analitica narrativa di cui ai beni n° 1 e n°2 si evidenzia che la consistenza del lastrico è riportata nel carteggio di cui alla domanda 86/57781 (già analizzata per entrambi i sot.) pur senza una specifica indicazione di superfici trattandosi di mera copertura del fabbricato tutto.
Relativamente al lastrico, la cui configurazione di progetto coincide con la planimetria catastale, le difformità già riportate nel paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale" sono afferenti alla modifica di prospetto del vano scala in prossimità del torrino, da ripristinare nella conformazione originaria (ovvero finestra in luogo della portafinestra), con contestuale rimozione della scala metallica esterna realizzata in assenza di qualsivoglia requisito edilizio, strutturale e morfologico che ne possano garantire legittimità e sicurezza.
Le opere sin qui dettagliate, come anzidetto meramente funzionali al ripristino dello status quo ante così come risultante dalla domanda di condono, non consentono tuttavia di escludere che sia comunque formulata valutazione di rigetto da parte dell'U.C.E.; parimenti non si possiedono informazioni circa i conguagli propedeutici all'eventuale rilascio del titolo concessorio, in quanto computati dall'ufficio solo in sede di positiva definizione dell'istruttoria.
In funzione dell'incidenza dei costi residui nonché di quelli connessi ai summenzionati ripristini (con ogni ulteriore integrazione che dovesse rendersi necessaria in sede esecutiva), valutati in funzione di quanto ad oggi visibile in loco, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare una decurtazione proporzionale in misura pari al 40% del valore di stima dell'immobile.
Si rimanda al paragrafo "Stima" per le ulteriori decurtazioni ritenute dalla scrivente necessarie, , precisando sin d'ora che laddove la domanda di condono fosse rigettata (la cui valutazione è in ogni caso rimessa da ultimo al GE,) l'immobile risulterebbe essere sprovvisto di titolo autorizzativo, situazione di particolare rilevanza trattandosi di abuso altrimenti non sanabile.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

In relazione al bene in oggetto, si rimanda alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne le porzioni coincidenti con gli ampliamenti di cui al sub.501 ovvero quelli realizzati sul fronte anteriore (a destinazione commerciale) e su quello laterale (abitazione/cd "ufficio") del compendio. In merito alle ulteriori superfetazioni realizzate sul versante posteriore del lotto, ed identificanti la tettoia tamponata con accesso dal retro del lotto nonché la contigua e distinta porzione abitativa con accesso dal civico 4534, trattasi di manufatti entrambi abusivi e non sanabili, come tali da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario anche al fine di riportare i luoghi ad una configurazione conforme con la domanda di sanatoria tuttora pendente, di cui si è già riferito per il bene n°1, ripristinandoli quali spazi scoperti di pertinenza del lotto, precisando che come tali sono stati già valutati in sede di computo della relativa

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

consistenza, da cui il coefficiente parametrico applicato (pari a 0,15). In virtù dei ripristini succitati, tenuto altresì conto dell'eventuale diritto d'uso degli stessi sino alla demolizione (anche ove disposta d'ufficio) si ritiene ad ogni buon fine opportuno operare ulteriore decurtazione pari al 20% del valore di mercato del bene.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Si rimanda alla narrativa dei paragrafi sovrastanti per quanto concerne il compendio edificato, precisando che il bene in oggetto esula dalla relativa disamina, trattandosi tutt'oggi di area urbana scoperta (banchina contiguo alla carreggiata stradale), fatte salve le riserve già espresse in perizia in termini di diritti sulla stessa gravanti, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Non sussiste, per quanto noto, una gestione condominiale, e conseguentemente non si ha contezza di eventuali pendenze per la gestione del compendio tutto.

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Vedi sopra.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Vedi sopra.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Alla luce della complessa situazione del compendio nonché della natura dei luoghi, in termini di caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché di interconnessioni morfologiche e sotto il profilo urbanistico-edilizio, rilevandosi altresì fusioni di fatto tra le diverse consistenze dei beni pignorati che, in assenza di opere preventive non ne consentirebbero un autonomo utilizzo, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un lotto unico, composto dai beni a seguire dettagliati.:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T
  Il primo bene oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare con accesso principale in corrispondenza del civico 4536 della Circonvallazione Orientale in diretta prossimità del tracciato del G.R.A., in località Capannelle di cui all'odierno Municipio Roma VII, nel settore sud-est del territorio capitolino. L'immobile fa parte, unitamente a maggior consistenza, di un fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre lastrico, sprovvisto di ascensore, edificato in assenza di titolo edilizio e successivamente oggetto di domande di sanatoria ad oggi non rilasciate.
  Il primo bene pignorato, identificato in atti con il numero d'interno 1 e sito al piano strada, si compone di una più ampia estensione adibita a negozio (vendita di arredi), con accesso principale dal civico 4536 e funzionalmente collegata ai piani sovrastanti, e di ulteriore consistenza adibita ad abitazione sul versante destro del lotto, con accesso sprovvisto di civico dal versante laterale del fabbricato, composta da soggiorno con angolo cottura e bagno. L'attuale destinazione commerciale della maggior parte del cespite è differente da quella residenziale oggetto di domanda di sanatoria (tuttora in istruttoria) che dovrà pertanto essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario, restando in ogni caso demandata al competente Ufficio Condono Edilizio la valutazione finale in ordine al rilascio del titolo concessorio.
  I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n° 01/a) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n° 11).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 192, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2024 (allegato n°9), ultimo dato in pubblicazione.
  I valori tabellati, nella Fascia/zona Suburbana/Gregna Sant`Andrea (Via Pietro Crostarosa) - Codice zona: E147 Microzona: 168, oscillano tra un minimo di €/mq.1.450,00 ed un massimo di €/mq.2.150,00 per destinazione ad "abitazioni di tipo economico" e tra un minimo di €/mq.900,00 ed un massimo di €/mq.1.300,00 in c.t. per destinazione commerciale.
  Ribadendo, come già analiticamente evidenziato in perizia, che ad oggi – impregiudicata ogni valutazione finale dell'U.C.E. - la destinazione oggetto della primigenia domanda di sanatoria, ancorché pendente, per il bene è quella abitativa, si è ritenuto di far riferimento in sede di stima a quest'ultima anziché a quella commerciale attualmente rinvenibile, anche in virtù della proposta di reiezione circa il cambio di destinazione d'uso già formulata d'Ufficio.
  In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione della porzione immobiliare e dell'intorno urbanistico e sia del particolare quadro, anche giuridico, della situazione odierna, la scrivente ritiene opportuno riferirsi al valore minimo tabellato per le abitazioni di tipo economico (il sub.2 originario era classato quale A/4). In particolare, per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si sono valutati negativamente tanto l'ubicazione dell'unità, in diretta adiacenza del tracciato del GRA, quanto le diffuse difformità già analizzate in perizia.
  Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione superficiaria, il livello di piano e la tipologia edilizia, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.
In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.
Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 20% in funzione di quanto dettagliati nel paragrafo "Regolarità edilizia", ovvero tanto dei ripristini della configurazione del bene come da domanda di sanatoria quanto dei costi per l'eventuale rilascio del titolo concessorio, oneri che anche ove maggiori resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, tenuto altresì conto del fatto che in caso di rigetto della domanda di sanatoria, la cui valutazione è da ultimo rimessa al competente Ufficio Condono, il bene risulterebbe essere abusivo e non sanabile.
Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 150.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessivamente pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 105.000,00** in c.t.

- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1
Il secondo bene oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare attualmente adibita a negozio, sita al primo piano del fabbricato già sopra descritto; al bene de quo, identificato in atti con il numero d'interno 2, si perviene per il tramite del vano scala ubicato internamente alla consistenza del piano terra (non è presente ascensore), raggiungibile sia passando per il bene n°1 (dal civico 4536), sia mediante un ulteriore ingresso sul retro del lotto, sprovvisto di civico, attraverso una corte scoperta ed un contiguo vano coperto (bene n°4, a seguire descritto).
Al piano primo attualmente si identifica la prosecuzione dell'esposizione merceologica del livello sottostante: nello specifico si individuano tre ambienti comunicanti e due balconi verandati, nonché la porta di accesso al vano scala interno che conduce al lastrico di copertura. Anche per il livello in esame la destinazione commerciale riscontrata in sede di accesso è differente da quella residenziale oggetto di domanda di sanatoria, tuttora in istruttoria, destinazione che dovrà pertanto essere ripristinata, con ogni opere connessa, a cura e spese dell'aggiudicatario, restando demandata al competente Ufficio Condono Edilizio la valutazione finale in ordine al rilascio del titolo concessorio.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n° 01/b) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n° 11)..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 192, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2023 (allegato n°9), ultimo dato in pubblicazione. I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo economico", nella Fascia/zona Suburbana/Gregna Sant`Andrea (Via Pietro Crostarosa) - Codice zona: E147 Microzona: 168, oscillano tra un minimo di €/mq.1.450,00 ed un massimo di €/mq.2.150,00. Ribadendo, come già analiticamente evidenziato in perizia, che ad oggi l'unico titolo edilizio richiesto per il bene è la domanda di sanatoria (pendente) per destinazione abitativa, si è ritenuto di far riferimento in sede di stima a quest'ultima anziché a quella commerciale attualmente rinvenibile.
In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione della porzione immobiliare e

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

dell'intorno urbanistico e sia del particolare quadro, anche giuridico, della situazione odierna, la scrivente ritiene opportuno riferirsi al valore minimo tabellato per le abitazioni di tipo economico (il sub.3 è da sempre classato quale A/4).
In particolare, per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si sono valutati negativamente tanto l'ubicazione dell'unità, in diretta adiacenza del tracciato del GRA, quanto le diffuse difformità già analizzate in perizia. Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione superficiaria, il livello di piano e la tipologia edilizia, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.
In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.
Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 20% in funzione dei costi presuntivamente connessi al rilascio del titolo nonché ai ripristini della configurazione del bene come da domanda di sanatoria, dettagliati nel paragrafo "Regolarità edilizia", oneri che anche ove maggiori resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario precisando sin d'ora che in caso di rigetto della domanda di sanatoria (la cui valutazione è da ultimo rimessa al competente Ufficio Condono) il bene risulterebbe essere abusivo e non sanabile.
Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 136.000,00 in c.t., in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessivamente pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 95.000,00** in c.t.

- **Bene N° 3** – Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2
Il terzo bene oggetto di pignoramento identifica il lastrico solare posto a copertura del fabbricato già descritto per i beni n°1 e n°2; alla summenzionata estensione si perviene sia dall'interno del fabbricato per il tramite del vano scala interno sia con una scala metallica esterna, impraticabile in quanto sprovvista di balaustra, che si diparte dal distacco interno alla recinzione muraria di delimitazione del lotto (cd. cortile).
Il vano scala interno, che tra piano primo e secondo si presenta al rustico, conduce al torrino dal quale, mediante due porte in legno in precario stato conservativo, si perviene alla superficie del lastrico che indentifica una copertura piana non praticabile, se non per occasionali manutenzioni: la stessa, sprovvista di balaustre perimetrali, è ricoperta con guaina.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n° 01/c) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n° 11).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 192, Sub. 4, Zc. 6, Categoria F/5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Rimandando alla narrativa di cui ai beni n°1 e n°2, stante la natura di spazio di copertura del fabbricato si ritiene di applicare al lastrico de quo i medesimi valori di stima unitari, tenendo conto nel caso di specie della parametrazione della consistenza con coefficiente correttivo in ragione delle sue caratteristiche morfologiche e funzionali.
Facendo quindi riferimento ai valori tabellati per destinazione ad "abitazioni di tipo economico", nella Fascia/zona Suburbana/Gregna Sant`Andrea (Via Pietro Crostarosa) - Codice zona: E147 Microzona: 168, e nella fattispecie al valore minimo tabulato (€/mq.1.450,00) nel caso di specie si è tenuto conto del mediocre stato conservativo, del livello di piano nonché delle difformità già analizzate in perizia.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

A partire da ciò e atteso che la presente vendita avviene mediante asta giudiziaria, si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.
Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 40% in funzione del suo stato conservativo e di quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando sin d'ora che in caso di rigetto della domanda di sanatoria anche questo bene, avente valenza sostanzialmente accessoria, risulterebbe essere abusivo e non sanabile.
Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 9.000,00 in c.t., in funzione delle decurtazioni applicata dalla scrivente in misura complessivamente pari al 50%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 4.500,00** in c.t.

- **Bene N° 4 -** Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T
Il quarto bene oggetto di pignoramento identifica l'area, sita al piano terra del compendio e quasi interamente edificata, che si sviluppa perimetralmente al fabbricato cielo-terra sino alle contigue sedi stradali; benché tuttora catastalmente censita al solo Catasto Terreni, trattasi di fatto di area urbana, sulla quale si attestano tanto gli ampliamenti del corpo di fabbrica originario lungo i tre lati liberi del lotto (inclusi quelli del sub.501, dei quali identifica l'area di sedime), quanto ulteriori aree scoperte agli stessi contigue.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 978, Part. 202, Qualità AREA FAB DM
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Rimandando alla narrativa di cui ai beni succitati per quanto concerne le quotazioni unitarie applicabili nella fattispecie nonché le consistenze come dettagliate in narrativa, dalle quali sono state stralciate le superfici già computate per il bene n°1, si è fatto riferimento ai già enunciati valori unitari già utilizzati per i beni precedenti, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché delle difformità evidenziate in perizia.
  Ciò premesso, trattandosi di vendita mediante asta giudiziaria, si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.
  Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 20% in funzione di quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che ogni onere connesso ai debiti ripristini/demolizioni resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, atteso che in caso di rigetto della domanda di sanatoria (valutazione da ultimo rimessa al competente Ufficio Condono) il compendio tutto risulterebbe essere abusivo e non sanabile.
  Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 11.500,00 in c.t., in funzione delle decurtazioni applicata dalla scrivente in misura complessivamente pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 8.000,00** in c.t.

- **Bene N° 5** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T
Il quinto bene oggetto di pignoramento, sito lungo il prospetto principale del manufatto, identifica un'ulteriore porzione di area scoperta antistante il compendio, e nello specifico la banchina direttamente adiacente all'antistante carreggiata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 978, Part. 1443, Qualità AREA FAB DM
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Rimandando alla narrativa di cui ai beni succitati per quanto concerne le quotazioni unitarie applicabili nella fattispecie nonché caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio e status urbanistico edilizio, si ritiene di applicare le medesime decurtazioni già operate per gli altri beni, e segnatamente una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% ed un'ulteriore percentuale forfettaria

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

pari al 20% in funzione di quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che ogni onere connesso ai debiti ripristini/demolizioni nonché ai necessari adeguamenti catastali resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, atteso che in caso di rigetto della domanda di sanatoria (valutazione da ultimo rimessa al competente Ufficio Condono) il compendio tutto risulterebbe essere abusivo e non sanabile. Ulteriore decurtazione in misura pari al 20% si ritiene necessaria per la servitù di passaggio di fatto gravante su detta area, nonché per le eventuali ripercussioni, anche in termini di titolarità e/o diritti civilistici connessi alla sua natura (trattandosi di banchina stradale).
Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 1.450,00 in c.t., in funzione delle decurtazioni applicata dalla scrivente in misura complessivamente pari al 50%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 700,00** in c.t.

Per tutto quanto sin qui esplicitato, ed applicate le decurtazioni precedentemente dettagliate, il valore complessivo del **lotto unico** in esame (beni da n°1 a n°5) si ritiene quantificabile in **Euro 213.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni (in c.t.)
Bene N° 1 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T	103,80 mq	1.450,00 €/mq	€ 150.510,00	100,00%	€ 150.510,00	**€ 105.000,00**
Bene N° 2 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1	93,94 mq	1.450,00 €/mq	€ 136.213,00	100,00%	€ 136.213,00	**€ 95.000,00**
Bene N° 3 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, lastrico solare piano 2	6,38 mq	1.450,00 €/mq	€ 9.251,00	100,00%	€ 9.251,00	**€ 4.500,00**
Bene N° 4 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T	7,95 mq	1.450,00 €/mq	€ 11.527,50	100,00%	€ 11.527,50	**€ 8.000,00**
Bene N° 5 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T	1,00 mq	1.450,00 €/mq	1.450,00	100,00%	1.450,00	**€ 700,00**
				Valore di stima:	€ 308.951,50	
				Valore di stima: finale* (in c.t)**:**		**€ 213.000,00**

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

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 15/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1– Rilievi planimetrici dei beni pignorati
- ✓ Allegato 2 – Planimetrie catastali/ Estratto mappa/Elaborato planimetrico
- ✓ Allegato 3 - Visure Storiche per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 – Fascicolo di condono 86/57781 - sot. 1
- ✓ Allegato 6 – Fascicolo di condono 86/57781 - sot. 2
- ✓ Allegato 7 – Fascicolo di condono 0/88222 -sot 0
- ✓ Allegato 8 – Fascicolo di condono 0/557583 - sot 0
- ✓ Allegato 9 - Quotazioni OMI 1-2024 (ultimo dato pubblicato)
- ✓ Allegato 10 - Ispezioni ipotecarie e note
- ✓ Allegato 11 – Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 12 – Documentazione fornita dal debitore
- ✓ Allegato 13 – Accesso agli atti/Replica Municipio
- ✓ Allegato 14 – Visure urbanistiche

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0