Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Fernando SCOLARO

PROC. 850/2022

Promossa da:

CREDITO EMILIANO S.P.A.
Codice fiscale: 01806740153
Rappresentata e difesa dall' Avv. Stefano Peconi

Contro:

***

Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Notaio Ginevra Gioffrè

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

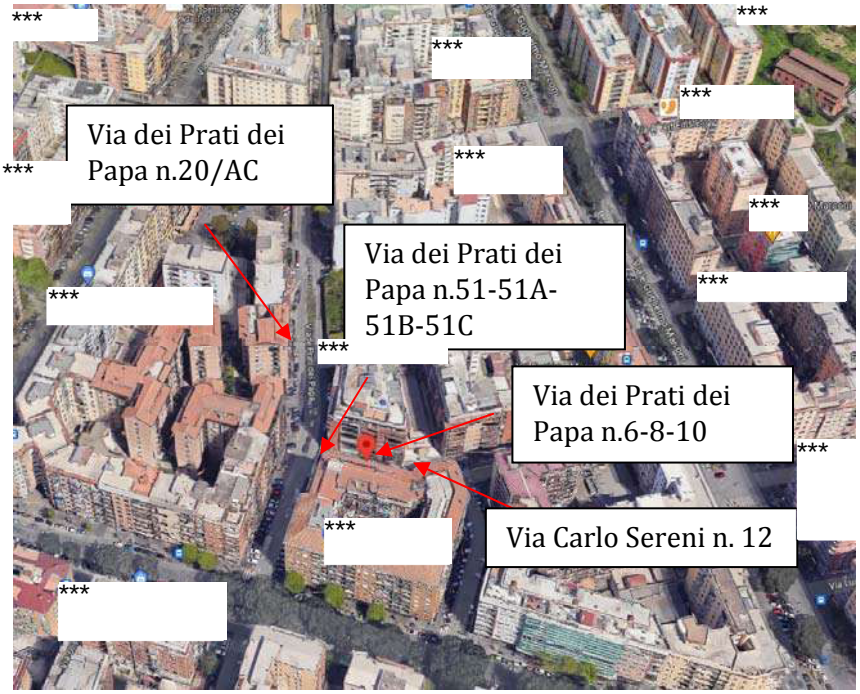
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 850/2022 del R.G.E.



Municipio XI



Inquadramento generale

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

INCARICO

All'udienza del 29/03/2023, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 3389114093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 26.06.2023 congiuntamente al Custode nominato ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli Uffici del Catasto, l'Ufficio Condono Edilizio, l'Archivio del Dipartimento, Programmazione e Attuazione Urbanistica, espone il risultato del lavoro svolto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Sereni n.12, scala B, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°51'55,68''N 12°28'02,00''E)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.6-8-10, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°51'55,29''N 12°28'01,09''E)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.51-51A-51B-51C, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°51'56,90''N 12°27'58,95''E)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.20/AC, edificio A, piano T-S1(Coord. Geografiche: 41°52'00,45''N 12°28'05,71''E)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il compendio pignorato è composto da un appartamento e tre locali ad uso negozio, tutti ubicati nel Municipio Roma XI, nel quartiere tra la zona denominato Magliana, la via Portuense e Viale Guglielmo Marconi. Il quartiere in esame è uno dei più densamente popolati a Roma ma risulta isolato dal resto della città, a cui è collegato da un congestionato ponte in direzione EUR, dalla via Isacco Newton e da passaggi sotto la ferrovia, del tutto inadeguati all'attuale livello di traffico. Sono presenti nuclei residenziali intensivi costruiti negli anni '60 che affiancano le vecchie borgate e si alternano a capannoni, un tempo destinati ad attività artigianali e produttive ed oggi abbandonati, e a spazi liberi privi di funzioni. Vi è carenza di parcheggi che ha determinato un permanente intasamento di automobili nelle sedi stradali, il contesto è anche carente di dotazione di aree destinate a verde.

Si precisa che l'unità immobiliare sita in Via Carlo Sereni n. 12, il locale ad uso negozio sito al civico 6-8-10, il locale negozio sito in Via dei Prati dei Papa al civico 51, 51a, 51b, 51c, fanno parte dello stesso fabbricato e quindi facenti parte dello stesso condominio. Il locale ad uso negozio, sito in Via dei Prati dei Papa 20/AC, è ubicato in un altro edificio poco distante tra gli altri beni in esame.

Sono raggiungibili a piedi dai beni oggetto di stima, servizi sia pubblici che privati.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a



Foto del quartiere

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO SERENI N.12, SCALA B, INTERNO 1, PIANO 1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: Appartamento sito al piano primo di Via Carlo Sereni n. 12, distinto con il numero interno uno della scala B, composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cameretta, cucina e due bagni. Sono presenti due terrazzi, uno con affaccio su Via dei Prati dei Papa, l'altro, più piccolo, sul cortile interno.

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



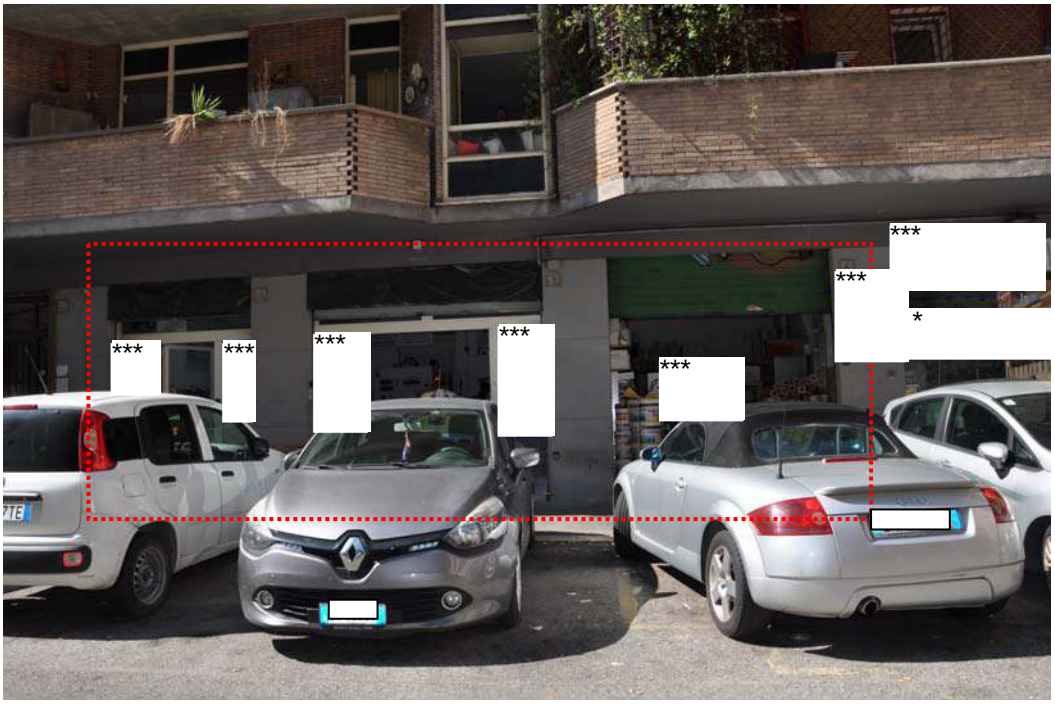
Via Carlo Sereni n.12

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI PRATI DEI PAPA N.6-8-10, PIANO T-S1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: Locale ad uso negozio, con accesso da Via dei Prati dei Papa n.n. 6-8-10, (come da indicazione catastale), posto al piano terreno, con annesso sottonegozio e gabinetto al piano scantinato, collegati al piano superiore tramite scala interna.

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Via dei Prati dei Papa n.6-8-10 (come da indicazione catastale)

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI PRATI DEI PAPA N.51-51A-51B-51C, PIANO T-S1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: Locale ad uso negozio, posto al piano terreno del "Condominio B", con accesso da Via dei Prati dei Papa n n. 51-51a-51b e 51c (civico indicato catastalmente), posto al piano terreno, con annesso sottonegozio e gabinetto al piano scantinato, collegati al piano superiore tramite scala interna.

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a



Via dei Prati dei Papa n.51-51a-51b-51c (civico indicato catastalmente)

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI PRATI DEI PAPA N.20/AC, EDIFICIO A, PIANO T-S1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: Locale ad uso negozio, posto al piano terreno, avente accesso da Via dei Prati dei Papa n. 20/A (civico indicato catastalmente) con annesso sottonegozio al piano scantinato, posto al piano terreno, con annesso sottonegozio e gabinetto al piano scantinato, collegati al piano superiore tramite scala interna

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Via dei Prati dei Papa n.20/A (civico indicato catastalmente)

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Sereni n.12, scala B, interno 1, piano 1



Stralcio Web-Gis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

***

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

***

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

***

Si precisa che con atto di compravendita del Dott. Carlo Consoni, coadiutore del Notaio Giuseppe Pampersi Rep. 107270 del 29.09.1977 la società " *** " ha venduto ai Signori*** , che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà del bene oggetto di stima. Per Successione in morte del Sig.***), la quota di 1/2 di sua spettanza del bene oggetto di stima, veniva devoluta per legge per la quota di 1/6 ciascuno a favore della moglie,*** , e dei figli*** .

CONFINI

Come si evince dall'atto di compravendita del Dott. Carlo Consoni (coadiutore del Notaio Giuseppe Pampersi) Rep. 107270 del 29.09.1977, la descrizione del bene in esame ed i confini risultano essere i seguenti: *"(...) appartamento sito al piano 1°(primo) distinto con il numero interno 1 (uno) della scala B composto di tre camere, cameretta ed accessori confinante con vano scala, chiostrina condominiale, condominio Via Grimaldi, Via Carlo Sereni, appartamento interno 2 della stessa scala, vano ascensore (...)"*

Prendendo come riferimento il Nord sulla planimetria catastale i confini risultano essere i seguenti: a Nord l'appartamento confina con int. 2, vano ascensore e pianerottolo, ad ovest con via dei Prati dei Papi, a sud con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,20 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,98 m	1
Balcone scoperto	2,20 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	12,50 mq	13,70 mq	0,25	3,42 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**134,27 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**134,27 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/02/1971** al **29/09/1977**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 796, Part. 271, Sub. 63, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Piano 1

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

***

Dal **29/09/1977** al **23/08/2008**	Catasto **Fabbricati** Fg. 796, Part. 271, Sub. 63, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.174,94 Piano 1
Dal **23/08/2008** al **29/09/2023**	Catasto **Fabbricati** Fg. 796, Part. 271, Sub. 63, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.174,94 Piano 1 Sup. cat.135mq/130 mq

I titolari catastali corrispondono

Dalla visura storica catastale, all'impianto meccanografico, l'unità immobiliare in esame risulta intestata a: *** *** . Inoltre si precisa che all'impianto meccanografico, l'indirizzo risultava essere VIA DEI PRATI DEI PAPA n. 49 , successivamente variato in VIA CARLO SERENI n. 12

Si precisa che nella visura storica catastale, è indicata erroneamente l'attribuzione delle quote in proprietà.
Le quote corrette sono le seguenti:
1 -*** per il diritto di proprietà per 4/6;
2 -*** per il diritto di proprietà per 1/6;
3 -*** per il diritto di proprietà per 1/6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	796	271	63	4	A3	3	6,5 vani	130-135 mq	1174,94 €	1	no

Corrispondenza catastale

- Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, si sono riscontrate delle difformità tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, consistenti nello spostamento della porta e del tramezzo nel bagno principale. Inoltre non è rappresentato il muro che delimita la scala condominiale che probabilmente, per mero errore materiale, non è stato indicato.

E' possibile sanare la difformità riscontrata, predisponendo una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 *bis* del DPR 380/01 e s.m.i. i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. € 3.251,24.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

***

Data presentazione: 08/02/1969 - Data: 31/03/2023 - n. T333930 - Richiedente

MODULARIO F. - Cat. N. T. - 346

MINISTERO DELLE FINANZE

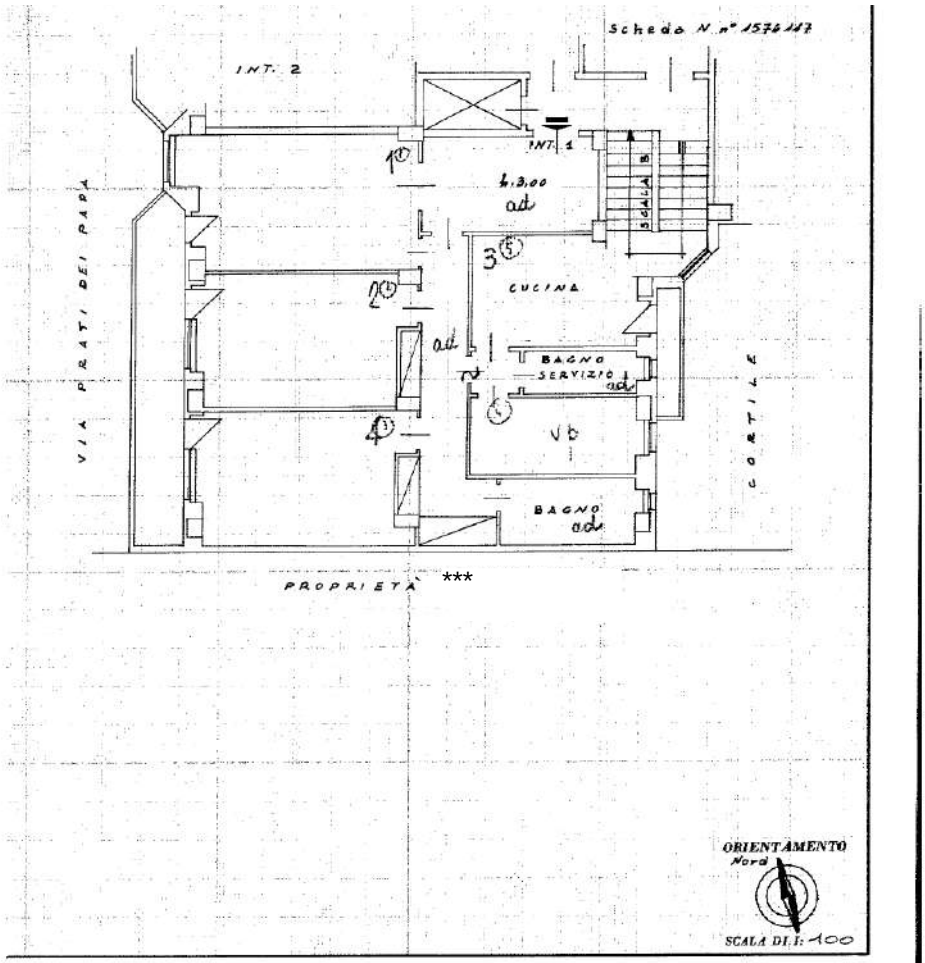
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 5 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

***



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal: Ing. CLAUDIO ZIFFER
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
n° 1943/48 Roma
Iscritto all'Albo de gli Ingegneri
della Provincia di Roma
DATA 15 maggio 1964
Firma: Claudio Ziffer

Ultima planimetria in atti

***

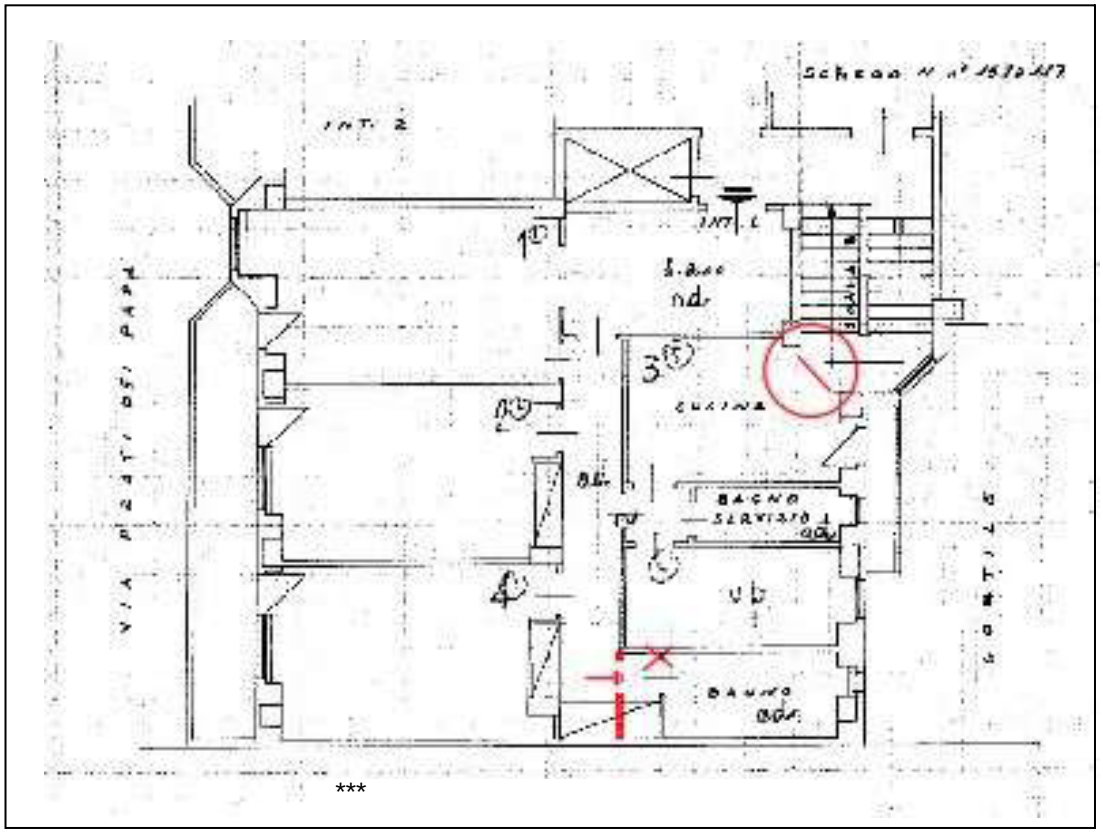
Data presentazione: 08/02/1969 - Data: 31/03/2023 - n. T333930 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (238X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 796 - Particella 271 - Subalterno 63 >
VIA CARLO SERENI n. 12 Interno 1 Piano 1

1 di 1 unità

Ultima planimetria catastale in atti

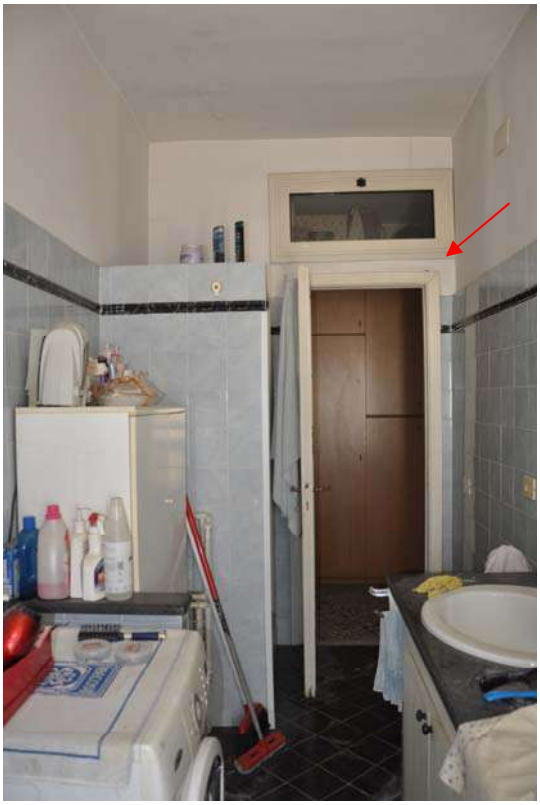
Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a



***

Planimetria delle difformità

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE DIFFORMITA'



Porta del bagno

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare in esame è nella disponibilità dei debitori esecutati.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame si trova in discreto stato di conservazione generale salvo alcuni ammaloramenti derivanti, probabilmente, da una cattiva manutenzione protrattasi nel tempo. Vi sono evidenti macchie di umidità e di muffa sul soffitto della cucina, del bagno e della cameretta, probabilmente a causa di una infiltrazione d'acqua dell'appartamento sovrastante. Sono presenti anche dei distacchi della vernice in prossimità delle finestre. Il Sig.*** , presente il giorno del sopralluogo, comunicava che il danno era stato risolto.

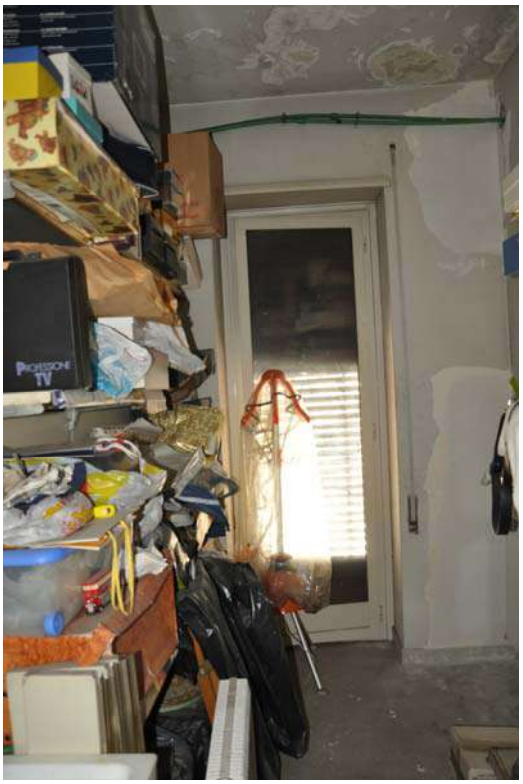


Umidità sui muretti delle finestre



Umidità nel bagno

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a




Macchie di umidità nella cameretta




Macchie di umidità nella cucina e nel bagno

PARTI COMUNI

Dal Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Pampersi in data 27.05.1964 Rep. 53474, le parti comuni a tutti i condomini, sono dettagliatamente indicate dall'art.1 all'art. 4 del regolamento stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come indicato nell'atto di compravendita a rogito del Dott. Carlo Consoni (coadiutore del Notaio Pampersi), Rep.107270 del 29.09.1977, sono presenti atti di "convenzione costituzioni di servitù ecc. a rogito Notaio Pierantoni del 10.08.1957 rep.82851, Notaio Guido Schillaci Ventura del 13.05.1959 Rep.416197 e a rogito del Dott. Carlo Consoni (coadiutore del Notaio Pampersi) del 30.11.1961 rep.40030, del 02.07.1962 Rep.432236 e del 04.01.1962 Rep.40666.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Come inoltre precisato nel regolamento di condominio, è presente una servitù di passaggio delle fognature per i fabbricati A e B, dei lotti I e II, a carico di tutti i condomini degli edifici indicati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l' unità immobiliare fa parte, è un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, con i negozi posti al piano strada. I prospetti sono caratterizzati da un rivestimento a cortina e da balconi aggettanti. Sono evidenziati i marcapiani di colore chiaro che individuano i solai. Si accede al fabbricato dalla via principale (Via Carlo Sereni n. 12, già Via dei Prati dei Papa n. 49).



Edificio in esame

L'appartamento in esame è posto al 1° piano, distinto con l'interno n. 1 della scala B, ed è costituito da un ampio ingresso che introduce al soggiorno; dal corridoio gli ambienti sono distribuiti a destra e a sinistra dello stesso. Il soggiorno e due camere si affacciano infatti sulla strada principale, mentre la cucina, la camera di servizio con il bagno ed il bagno principale, sul cortile interno. Le camere sulla strada presentano tutte l'uscita sul terrazzo, che si sviluppa in lunghezza.

La maggior parte dei pavimenti dell'abitazione sono in marmo, nel corridoio vi sono mattonelle in graniglia. Il bagno e la cucina presentano un pavimento ed un rivestimento in ceramica. Le pareti dell'abitazione sono tinteggiate di diversi colori. Gli infissi esterni sono in alluminio, con doppio vetro, di colore bianco, le porte interne sono in legno tamburato. Alcune finestre presentano delle inferriate di colore marrone scuro. Il riscaldamento è centralizzato, con i termosifoni posti nelle camere. E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. Come veniva comunicato dal Sig. *** il giorno del sopralluogo, le utenze risultano attualmente staccate.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a




Soggiorno e camera




Camera e terrazzo su Via dei Prati dei Papa




Cucina e bagno

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che l'unità immobiliare in esame risulta nella disponibilità dei debitori esecutati. Il Sig.*** il giorno del sopralluogo, comunicava che l'appartamento è occupato dalla Sig.ra*** .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Dal **29/09/1977** al **23/08/2008**	***	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Carlo Consoni - Notaio Giuseppe Pampersi	29/09/1977	107270	31851
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 1	11/10/1977	45100	34599
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/08/2008** al **29/09/2023**	***	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	***		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 1	***		53
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con atto di compravendita del Dott. Carlo Consoni, coadiutore del Notaio Giuseppe Pampersi Rep.107270 del 29.09.1977 la società " *** " vendeva ai Signori *** che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà del bene oggetto di stima. Per Successione in morte del Sig. *** , la quota di 1/2 di sua spettanza del bene oggetto di stima, veniva devoluta per legge per la quota di 1/6 ciascuno a favore della moglie, ***

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato agli atti con la presente relazione.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 20/04/2012
  Reg. gen. 42237 - Reg. part. 5342
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro***

  Capitale: € 1.000.000,00
  Percentuale interessi: 4,51 %
  Rogante: Notaio Perone Pacifico Elena
  Data: 18/04/2012
  N° repertorio: 13600
  N° raccolta: 6799

  Note: Si precisa che il DEBITORE IPOTECARIO è la Soc. *** Relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38(attualmente non oggetto di pignoramento) Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1. Inoltre: il Sig. *** è terzo datore di ipoteca relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 (attualmente non oggetto di pignoramento) Per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2. il Sig. *** terzo datore di ipoteca relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 (attualmente non oggetto di pignoramento) Per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 29/07/2022
  Reg. gen. 105032 - Reg. part. 74182
  A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro***

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni**
  Iscritto a Roma il 24/10/2018
  Reg. gen. 121708 - Reg. part. 14677
  A favore (come nella formalità originaria) di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro:***

N.B. L'annotazione a iscrizione sopra indicata si riferisce all'abitazione sita in Via dell'Accademia Peloritana n.29 - Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 - **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

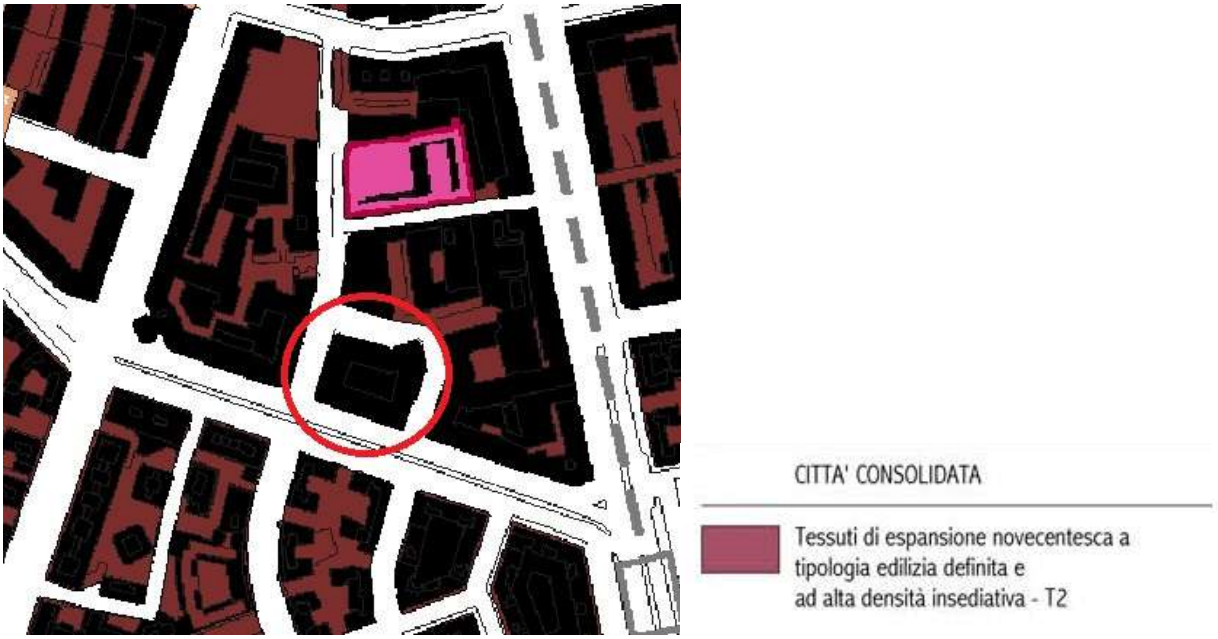
Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' CONSOLIDATA: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa T2. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a)mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b)conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d)qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e)presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:a)una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie; b)una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale; c)densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

Piano Regolatore Generale



Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR; Tav. C - Tessuto urbano

P.T.P.R.

Tav. B

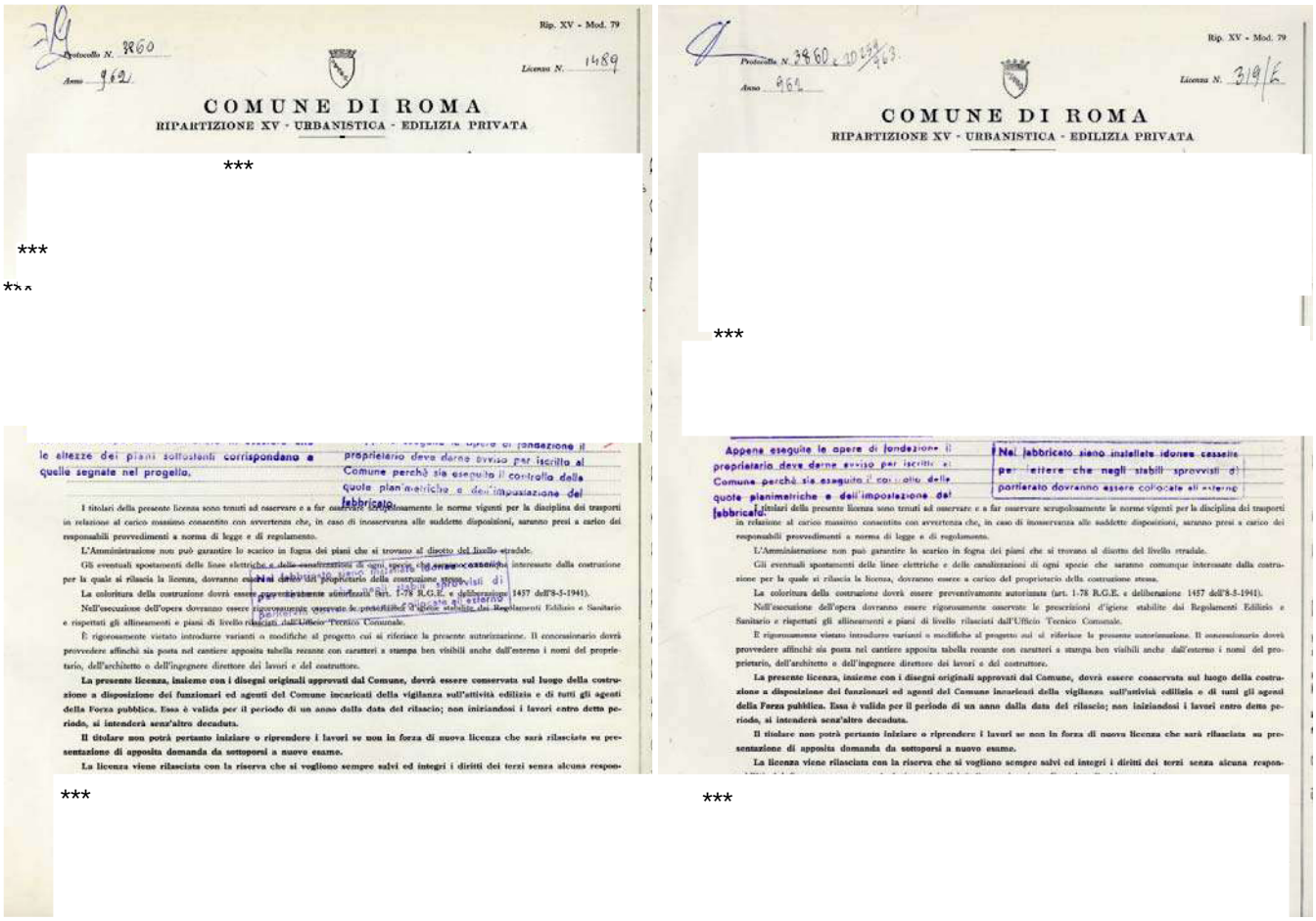


REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'unità immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile (E' presente il Certificato di agibilità)

Il fabbricato, di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è stato realizzato in base a Licenza edilizia n. 1489 del 08.06.1962 e licenza n. 319/E del 27.06.1963. E' presente il certificato di agibilità n. 247 del 16.11.1984.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a



Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 19860 Anno 1966

Licenza N. 1489

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 19860 e 20133/963 Anno 1966

Licenza N. 319/E

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

le altezze dei piani sottostanti corrispondano a quelle segnate nel progetto.

Appena eseguite le opere di fondazione il proprietario deve darne avviso per iscritto al Comune perchè sia eseguito il controllo delle quote planimetriche e dell'impostazione del fabbricato.

Nel fabbricato siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

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

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

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

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna respon-

Licenze edilizie

E' stato richiesto il fascicolo del progetto approvato, n. 19860 del 1966, presso l'Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, ma, lo stesso, non risultava reperibile. Con nota del 06.10.2023 prot. 170938, l'Archivio del Comune comunicava l'irreperibilità del fascicolo progettuale.

PERTANTO NON E' STATO POSSIBILE CONFRONTARE IL PROGETTO APPROVATO CON LO STATO DEI LUOGHI.

servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
a me

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

Gentile Pacchiarotti Cristiana

A seguito della sua richiesta n° protocollo 186642 in data 01/10/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **19860** / anno **1966** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

Note Ufficio: Il fascicolo di Progetto non è in atti. Le invieremo un'attestazione di irreperibilità fornire una PEC specificando il protocollo SIPRE all'indirizzo Em***

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

N. 247

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. [illegible] protocollo XV Ripartizione presentata da ***

***

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI: 1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più	TOTALE appartamenti	TOTALE VANI uso abitaz.	TOTALE VANI uso vario
Piano interrato																	
» [illegible]																	
» terra																	
» terra B.																	
» I																	
» II																	
» III																	
» IV																	
» V																	
» VI																	
» VII																	
» VIII																	
» [illegible]																	

***

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione: " " "

che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del ri-

***

***

Certificato di agibilità

L'ultima planimetria catastale in atti risale al 1964 ed è riportato nel frontespizio il nome della "*** " (società costruttrice). Confrontando quest'ultima con lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle difformità come indicato nel paragrafo "corrispondenza catastale" consistenti nello spostamento della porta e del tramezzo nel bagno principale. Inoltre non è rappresentato il muro che delimita la scala condominiale che, probabilmente, per mero errore materiale non è stato rappresentato.

E' possibile sanare la difformità riscontrata, predisponendo una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 *bis* del DPR 380/01 e s.m.i. i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. € 3.251,24.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Data presentazione: 08/02/1969 - Data: 31/03/2023 - n. T333930 - Richiedente***

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 344

MINISTERO DELLE FINANZE

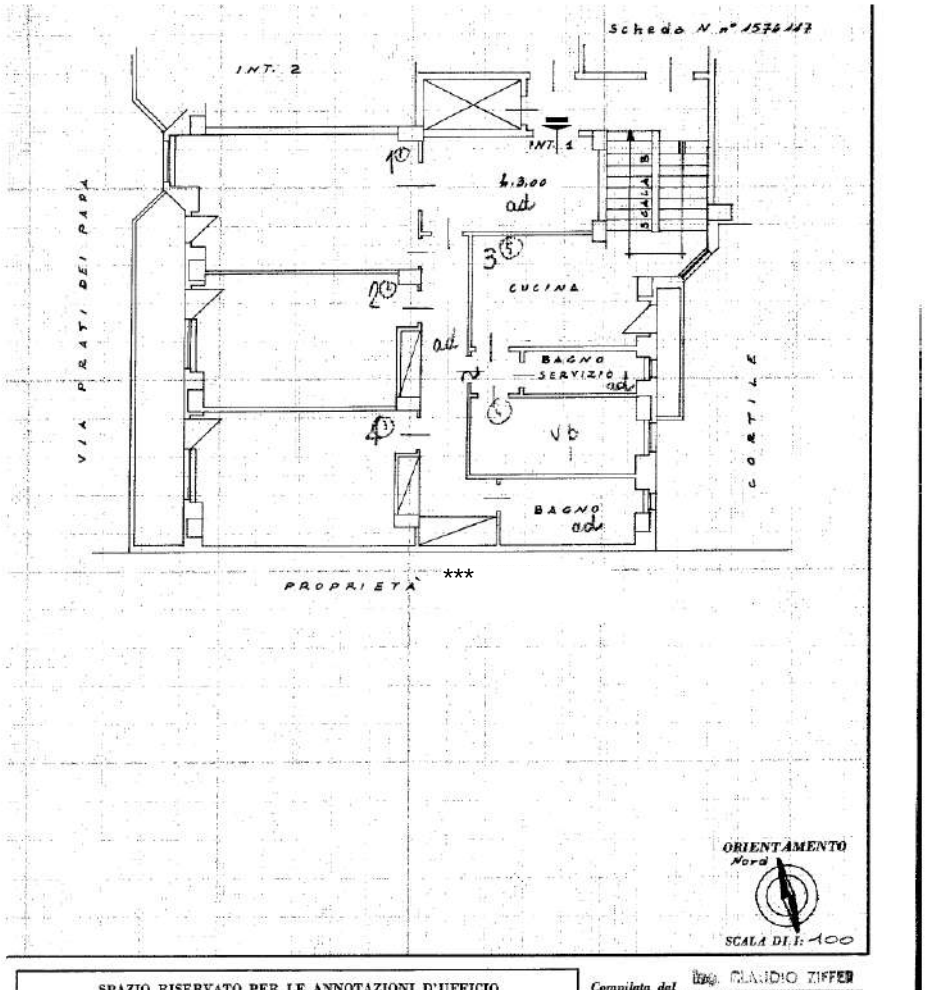
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

***



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal: Ing. CLAUDIO ZIFFER
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
n° 1943/44 Roma
Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Roma
DATA 15 maggio 1964
Firma: Claudio Ziffer

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/02/1969 - Data: 31/03/2023 - n. T333930 - Richiedente***
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (238X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 796 - Particella 271 - Subalterno 63 >
VIA CARLO SERENI n. 12 Interno 11 Piano 1

10 unità

Planimetria catastale

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato possibile redigere l'APE in assenza delle necessarie documentazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore di condominio comunicava che le rate condominiali comprendono anche le spese per il consumo dell'acqua, pertanto possono variare a bimestre in base al consumo dei condomini. Le rate condominiali bimestrali per l'appartamento in esame, sono di circa € 185,00.
E' presente un debito condominiale, alla data del 04.10.2023, pari a circa € 3.400,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.6-8-10, piano T-S1



Stralcio Web-Gis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

***

***

Si precisa che con atto di compravendita del Notaio Andrea Lorusso Caputi Rep.79702 del 26.01.1999 il Sig. *** dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Per successione in morte del *** ***, la piena proprietà della porzione immobiliare in esame, veniva devoluta per legge per la quota di 1/3 ciascuno a favore della moglie***

CONFINI

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Andrea Lorusso Caputi Rep.79702 del 26.01.1999, la descrizione del bene in esame ed i confini risultano essere i seguenti: *"(...) locale ad uso negozio, con accesso dalla Via Carlo Sereni nn. cc. 6/8/10 (già Via Prati dei Papa nn.cc.49/a-49/b-49/c), distinto con la sigla 4/a, posto al piano terreno, con annesso sottonegozio e gabinetto al piano cantinato, collegati al piano superiore tramite scala interna; il tutto confinante con:altra proprietà *** , androne per due lati, Via Carlo Sereni, centrale termica, vano scala B e sottonegozio del locale n.4/b, salvo se altri (...)"*

Prendendo come riferimento il Nord sulla planimetria catastale i confini risultano essere i seguenti: a Nord il negozio confina con negozio stessa proprietà, ad Est con Via dei Prati dei Papa (Via Carlo Sereni catastalmente) a Sud con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	63,41 mq	76,21 mq	1	76,21 mq	3,40 m	T
Sottonegozio	27,50 mq	33,21 mq	0,50	16,61 mq	3,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**92,82 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**92,82 mq**		

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il locale sottonegozio è stato calcolato applicando un coefficiente correttivo in quanto è stata presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 per il cambio di destinazione d'uso da sottonegozio (deposito) a commerciale (negozio) ma, al momento, non è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria. Pertanto allo stato attuale è da considerarsi ancora come sotto-negozio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/09/1977** al **23/08/2008**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 796, Part. 271, Sub. 506, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 93 mq Superficie catastale 101 mq Rendita € 2.934,66 Piano T-S1
Dal **23/08/2008** al **29/09/2023**	***	Catasto **Fabbricati** Fg. 796, Part. 271, Sub. 506, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 93 mq Superficie catastale 101 mq Rendita € 2.934,66 Piano T-S1

Dalla visura storica catastale, emerge che l'unità immobiliare in esame, precedentemente aveva i seguenti identificativi catastali: Foglio 796 Particella 271 Sub. 503, Rendita: Euro 2.776,89 - Rendita: Lire 5.376.800
Zona censuaria 4, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 88 mq, Partita: 2175951
intestato a: *** .

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	796	271	506	4	C1	4	93 mq	101 mq	2934,66 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

- Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato, congiuntamente al Custode nominato, si sono riscontrate delle difformità tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, consistenti: al piano terra, nella realizzazione di un tramezzo, creando così un nuovo locale ad uso magazzino, con accesso direttamente dalla strada e

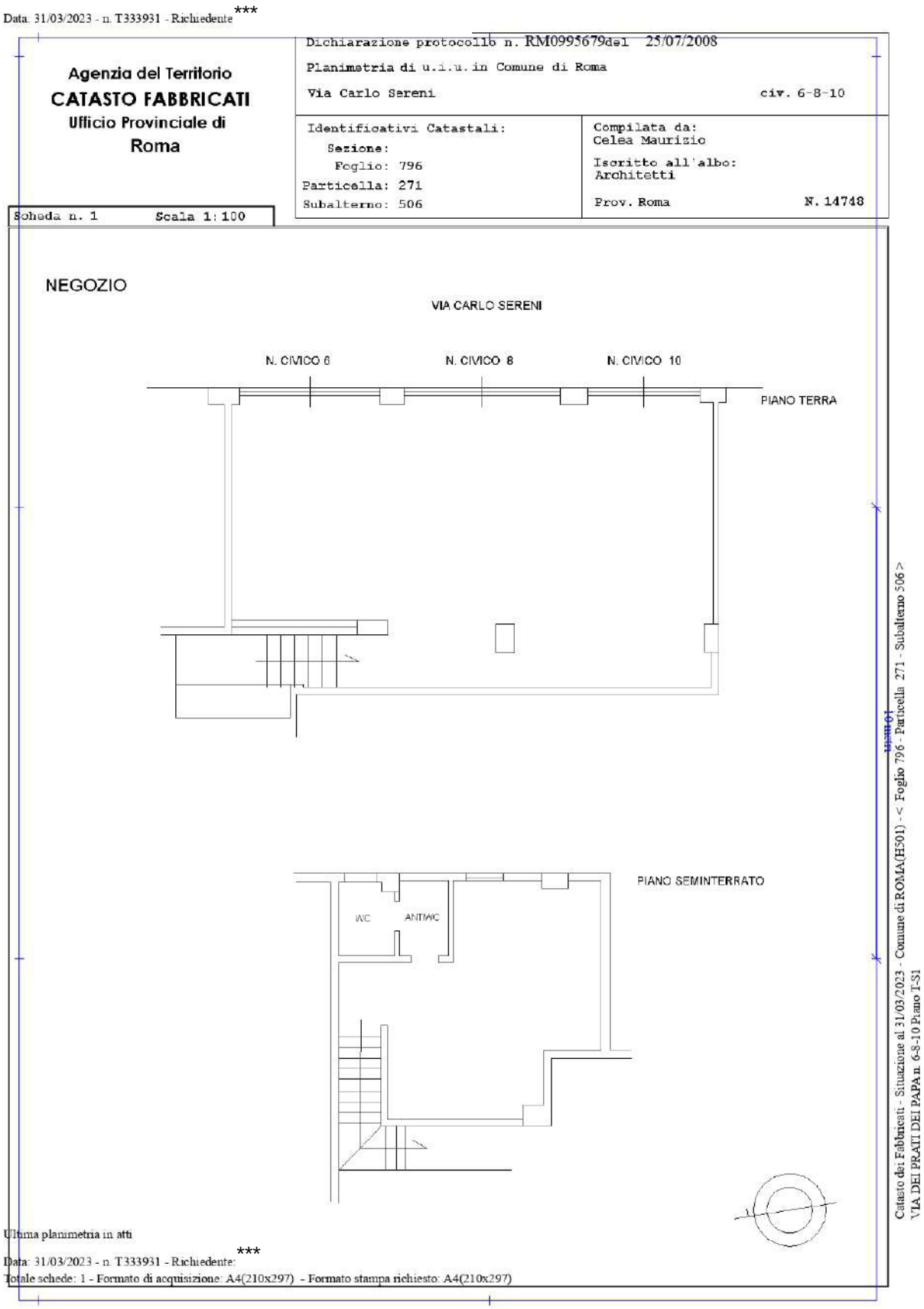
Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

precisamente dal civico 6. Inoltre è stata tamponata la parete della scala interna. Al piano S1 è stata realizzata una contro parete che delimita uno spazio per alloggiare gli impianti e, probabilmente per mero errore grafico, non è stata indicata la finestra nel bagno (manca la linea che ne connota l'infisso). Inoltre, probabilmente, l'ingresso è stato indicato erroneamente dalla Via dei Prati dei Papa mentre, in realtà, l'ingresso del negozio avviene da Via Carlo Sereni così come indicato sull'elaborato grafico catastale.

Per sanare le difformità rilevate, sarà necessario ripristinare il negozio come indicato nella planimetria catastale, rimuovendo il tramezzo al piano terra ed eliminando la controparete al piano S1. I costi per le rimozioni sono di euro 2.500,00. Per ciò che riguarda la tamponatura della parete della scala, sarà possibile sanare la difformità riscontrata, predisponendo una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis del DPR 380/01 e s.m.i. i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento che comprenderà anche la corretta indicazione della finestra al piano S1. I costi sono pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. € 3.251,24.

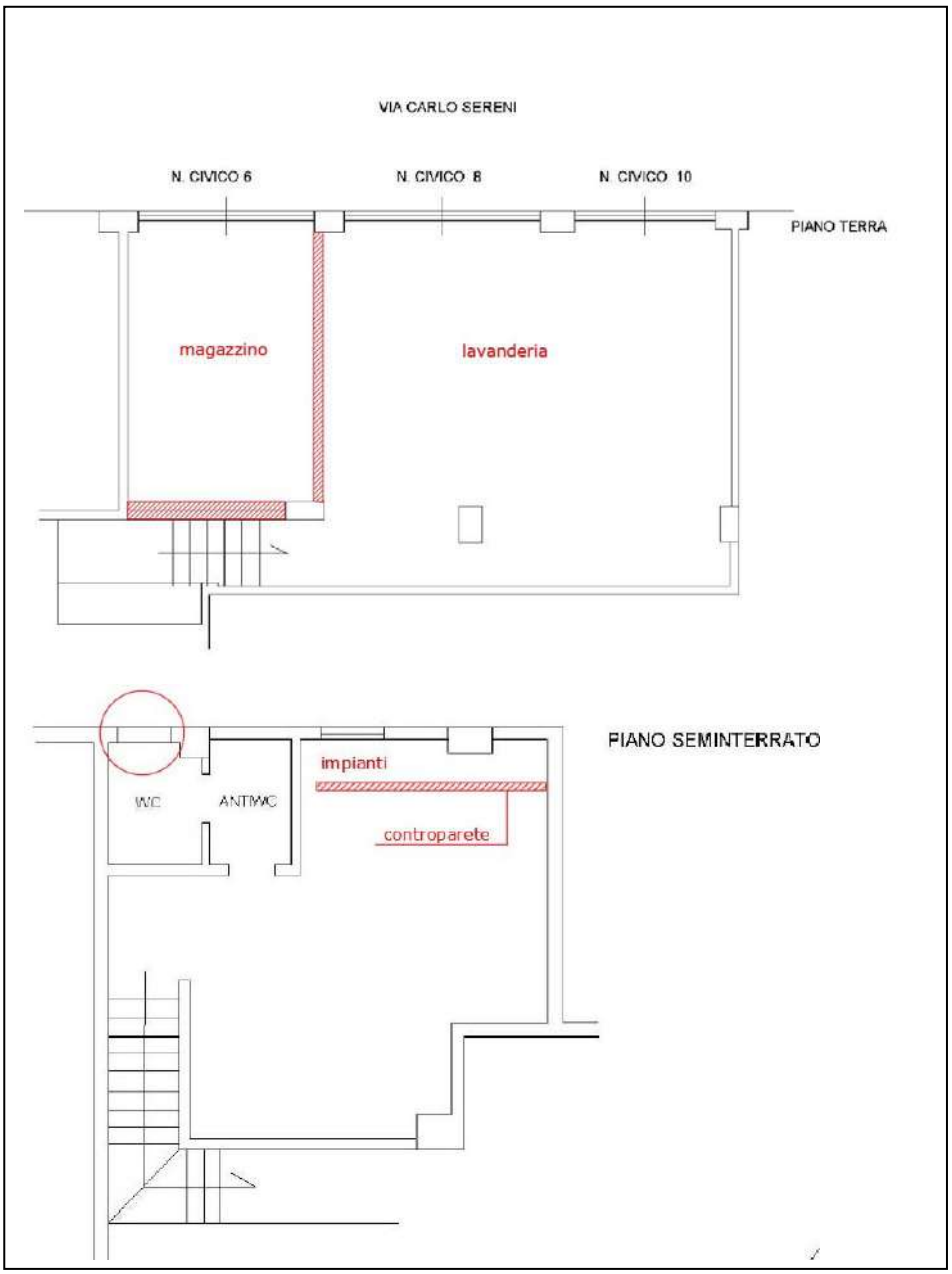
Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a



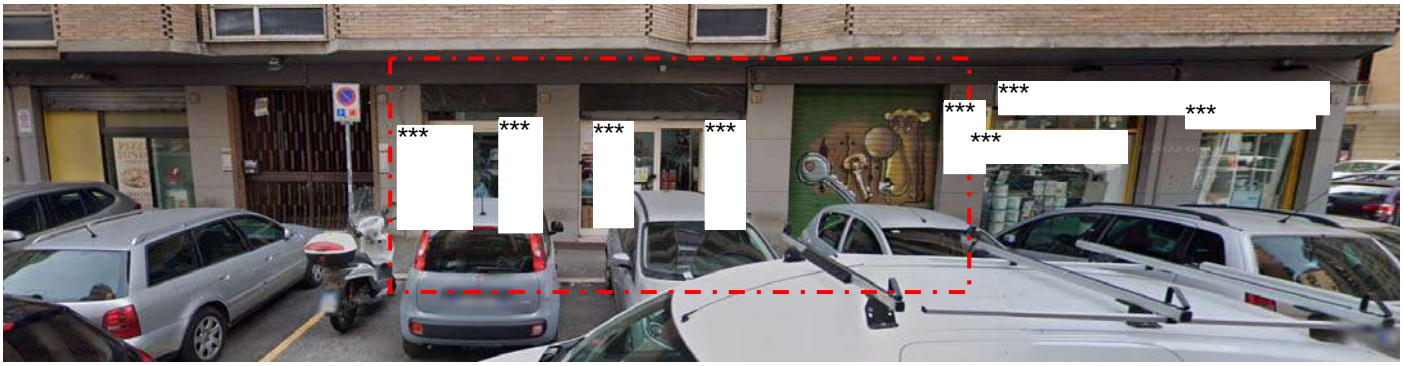
Ultima planimetria catastale in atti

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a



Planimetria delle difformità

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE DIFFORMITA'



Negozio civico 6-8-10

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

***



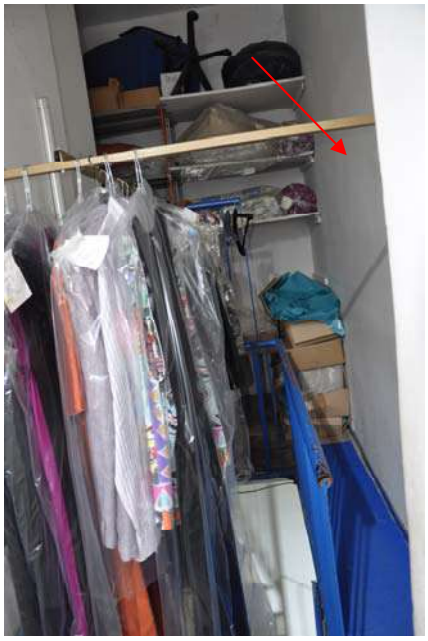
Locale magazzino separato dal resto del negozio con ingresso al civico 6

***



Tramezzo di separazione civico 6 dal civico 8-10

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a




Tamponatura della parete sulla scala e realizzazione contro parete

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare in esame è attualmente adibito a lavanderia.

PATTI

E' presente un contratto di locazione, ad uso diverso dall'abitazione, tra la Sig.ra*** n*** *** Si precisa che la locazione è relativa ai civici 8 e 10 di Via Carlo Sereni (non è indicato il civico 6 perché attualmente è stato diviso dal negozio e si accede autonomamente dalla strada). La durata della locazione è stabilita in 6 anni, con decorrenza dal 15.05.2016 e scadenza in data 14.05.2022. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 anni. Il canone annuo di locazione è di € 15.600,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili di € 1.300,00. Il contratto è stato registrato il 16.03.2016 serie 3T n. 6210 all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 – Trastevere e risulta OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento (TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 29/07/2022 - Reg. part. 74182 Reg. gen. 105032). Si precisa che il locale al civico n. 6 è nella disponibilità dei debitori esecutati, come veniva comunicato il giorno del sopralluogo dal Sig. ***

Il Custode nominato comunicava di aver inviato la disdetta della locazione in data 24.07.2023

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame si trova in buono stato di conservazione, salvo evidenti macchie di umidità nel piano seminterrato, dovute presumibilmente ad una perdita di alcuni macchinari necessari all'attività di lavanderia. Sul controsoffitto le macchie evidenti sono probabilmente causate dalla condensa dell'areazione.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a




Macchie di umidità al piano S1 e sul controsoffitto




Macchie di umidità al piano S1, impianti in uso dalla lavanderia

PARTI COMUNI

Dal Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Pampersi in data 27.05.1964 Rep. 53474, le parti comuni a tutti i condomini, sono dettagliatamente indicate dall'art.1 all'art. 4 del regolamento stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come indicato nell'atto di compravendita a rogito del Dott. Carlo Consoni (coadiutore del Notaio Pampersi), Rep.107270 del 29.09.1977, sono presenti atti di "convenzione costituzioni di servitù ecc. a rogito Notaio Pierantoni del 10.08.1957 rep.82851, Notaio Guido Schillaci Ventura del 13.05.1959 Rep.416197 e a rogito del Dott. Carlo Consoni (coadiutore del Notaio Pampersi) del 30.11.1961 rep.40030, del 02.07.1962 Rep.432236 e del 04.01.1962 Rep.40666.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

Come inoltre precisato nel regolamento di condominio, è presente una servitù di passaggio delle fognature per i fabbricati A e B, dei lotti I e II, a carico di tutti i condomini degli edifici indicati.

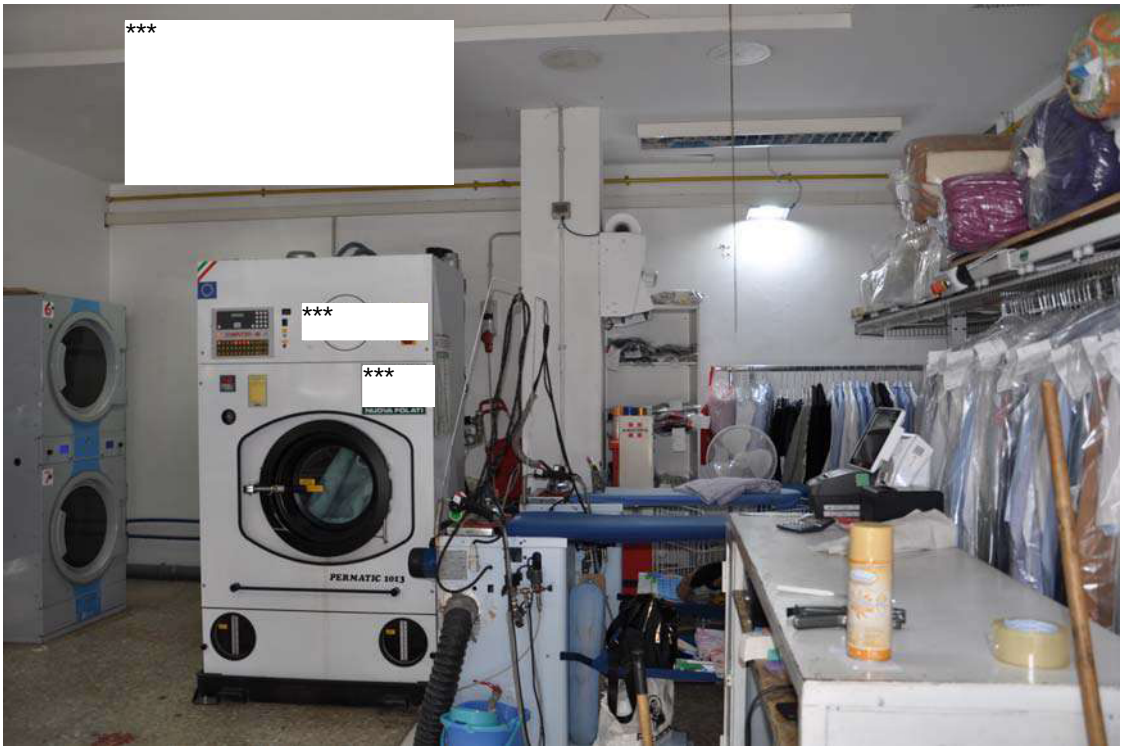
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l' unità immobiliare fa parte, è un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, con i negozi posti al piano strada. I prospetti sono caratterizzati da un rivestimento a cortina e da balconi aggettanti. Sono evidenti i marcapiani di colore chiaro che individuano i solai. Si accede al negozio sia dal civico n. 10, che dal civico 8, mentre attualmente al civico 6 vi è una saracinesca metallica. Questo ambiente è stato diviso dal resto del locale tramite un tramezzo ed è accessibile direttamente dalla strada; risulta privo di infissi in quanto utilizzato a magazzino/deposito in uso dal debitore esecutato come lo stesso comunicava il giorno del sopralluogo. Il negozio è composto da un piano terra ed un piano seminterrato, con antibagno e bagno. E' presente una scala interna che conduce al piano sottostante. I pavimenti degli ambienti sono in mattonelle alla "veneziana", le pareti sono tinteggiate di bianco. E' presente un controsoffitto di colore bianco. Il bagno presenta il pavimento e il rivestimento in mattonelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio, di colore bianco, e sono presenti delle saracinesche metalliche. Attualmente vi è un'attività di lavanderia.



Interno del negozio PT

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a



Interno del negozio PT





Sottonegozio - Bagno

STATO DI OCCUPAZIONE

E' presente un contratto di locazione, ad uso diverso dall'abitazione, tra la Sig.ra *** Si precisa che la locazione è relativa ai civici 8 e 10 di Via Carlo Sereni. Sul contratto non è indicato il civico 6, che è stato separato dal resto del negozio e attualmente presenta un ingresso indipendente su strada. Questo locale è utilizzato a magazzino/deposito dal debitore esecutato, come comunicava il giorno del sopralluogo. La durata della locazione è stabilita in 6 anni con decorrenza dal 15.05.2016 e scadenza in data 14.05.2022. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 anni. Il canone annuo di locazione è di € 15.600,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili di €

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

1.300,00. Il contratto è stato registrato il 16.03.2016 serie 3T n. 6210 all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 – Trastevere e risulta OPPONIBILE alla procedura.

Il Custode nominato comunicava di aver inviato la disdetta della locazione in data 24.07.2023

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/01/1999** al **23/08/2008**	***	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Lorusso Caputi	26/01/1999	79702	9194
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 1	18/02/1999		7157
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/08/2008** al **29/09/2023**		**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	19/12/2008	26/980/8	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 1	23/09/2009	123610	68853
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto di compravendita del Notaio Andrea Lorusso Caputi, Rep.79702 del 26.01.1999, i Sig.ri*** in rappresentanza della Sig.ra *** , vendeva al Sig. *** che acquistava in regime di separazione dei beni, l'unità immobiliare oggetto di stima. Per Successione in morte del Sig. *** , la quota di 1/1 di sua spettanza del bene oggetto di stima, veniva devoluta per legge per la quota di 1/3 ciascuno a favore della moglie***

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

***

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato con la presente relazione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 20/04/2012
  Reg. gen. 42237 - Reg. part. 5342
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro***

  .

  Capitale: € 1.000.000,00
  Percentuale interessi: 4,51 %
  Rogante: Notaio Perone Pacifico Elena
  Data: 18/04/2012
  N° repertorio: 13600
  N° raccolta: 6799

  Note: Si precisa che il DEBITORE IPOTECARIO è la Soc. *** relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 (attualmente non oggetto di pignoramento), per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1. Inoltre: il Sig. ***) è terzo datore di ipoteca relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 (attualmente non oggetto di pignoramento) per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2. il Sig. *** è terzo datore di ipoteca relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 (attualmente non oggetto di pignoramento) per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 29/07/2022
  Reg. gen. 105032 - Reg. part. 74182
  A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro***

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni**
  Iscritto a Roma il 24/10/2018
  Reg. gen. 121708 - Reg. part. 14677

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

A favore (come nella formalità originaria) di CREDITO EMILIANO S.P.A.
Contro:***

N.B. L'annotazione a iscrizione sopra indicata si riferisce all'abitazione sita in Via dell'Accademia Peloritana n.29 - Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 - **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' CONSOLIDATA: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa T2. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a)mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b)conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d)qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e)presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:a)una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie; b)una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale; c)densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

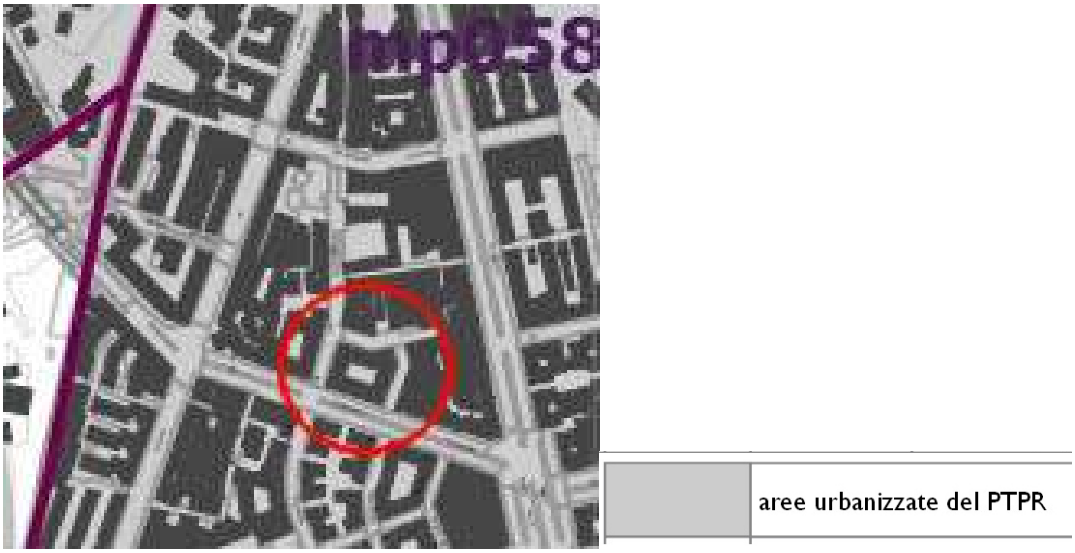
Piano Regolatore Generale



In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR; Tav. C - Tessuto urbano

P.T.P.R.

Tav. B

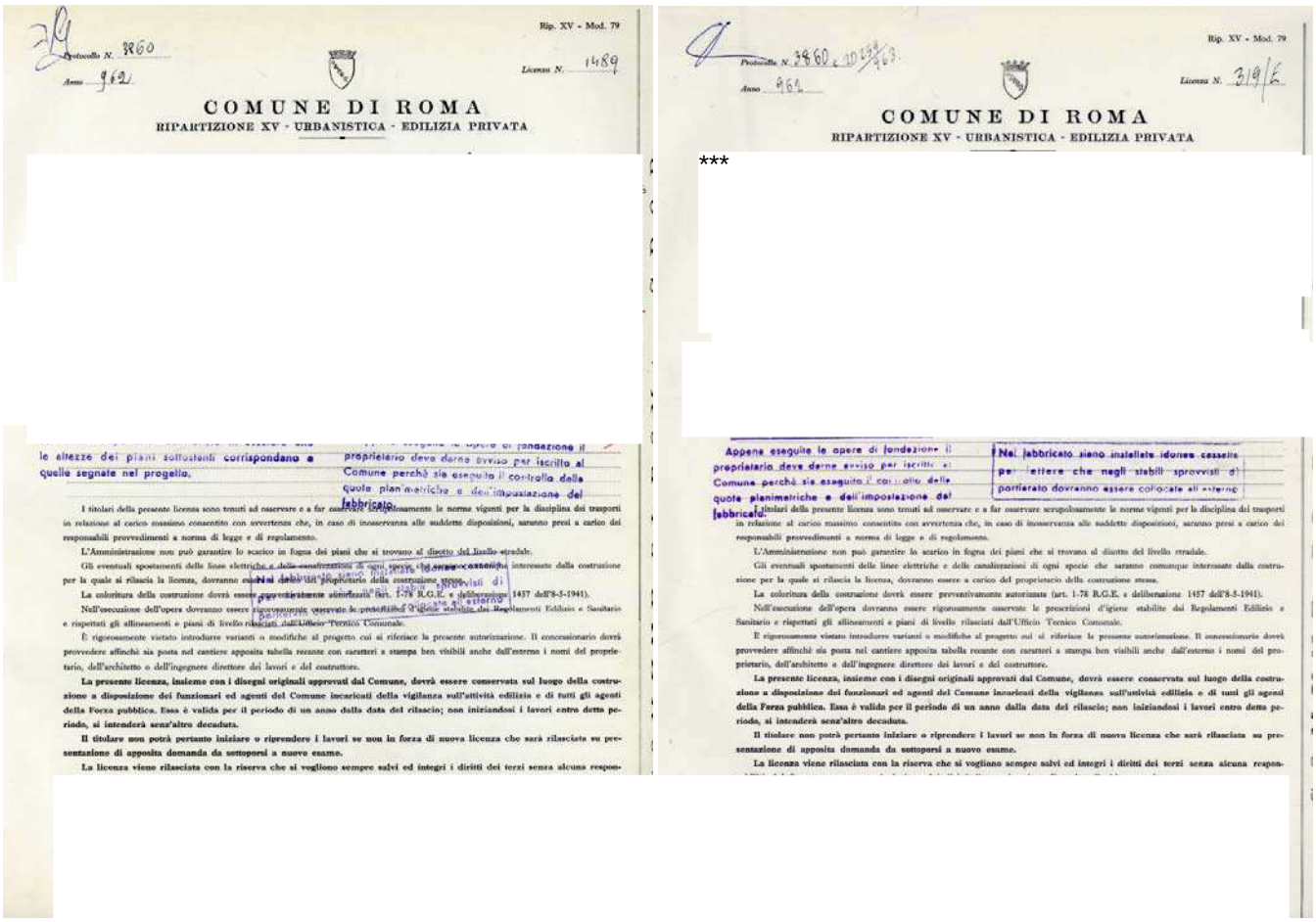


REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'unità immobiliare non risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile (E' presente il Certificato di agibilità)

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

Il fabbricato, di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è stato realizzato in base a Licenza edilizia n. 1489 del 08.06.1962 e licenza n.319/E del 27.06.1963. E' presente il certificato di agibilità n. 247 del 16.11.1984.



COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 19860 Anno 1962 Licenza N. 1489

le altezze dei piani sottostanti corrispondano a quelle segnate nel progetto.

Appena eseguite le opere di fondazione il proprietario deve darne avviso per iscritto al Comune perchè sia eseguito il controllo delle quote planimetriche e dell'impostazione del fabbricato.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

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

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-7/8 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

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

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna respon-

Protocollo N. 19860 e 20193/63 Anno 1962 Licenza N. 319/E

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Rip. XV - Mod. 79

***

Appena eseguite le opere di fondazione il proprietario deve darne avviso per iscritto al Comune perchè sia eseguito il controllo delle quote planimetriche e dell'impostazione del fabbricato.

Nel fabbricato siano installate idonee casselle per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

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

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-7/8 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

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

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna respon-

Licenze edilizie

E' stato richiesto il fascicolo del progetto approvato n. 19860 del 1966, presso l'Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, ma, lo stesso, non risulta reperibile. Con nota del 06.10.2023, prot. 170938, comunicavano l'irreperibilità del fascicolo progettuale.

PERTANTO NON E' STATO POSSIBILE RISCONTRARE IL PROGETTO APPROVATO CON LO STATO DEI LUOGHI.

servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it
a me

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

Gentile Pacchiarotti Cristiana

A seguito della sua richiesta n° protocollo 166642 in data 01/10/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **19860** / anno **1966** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**.

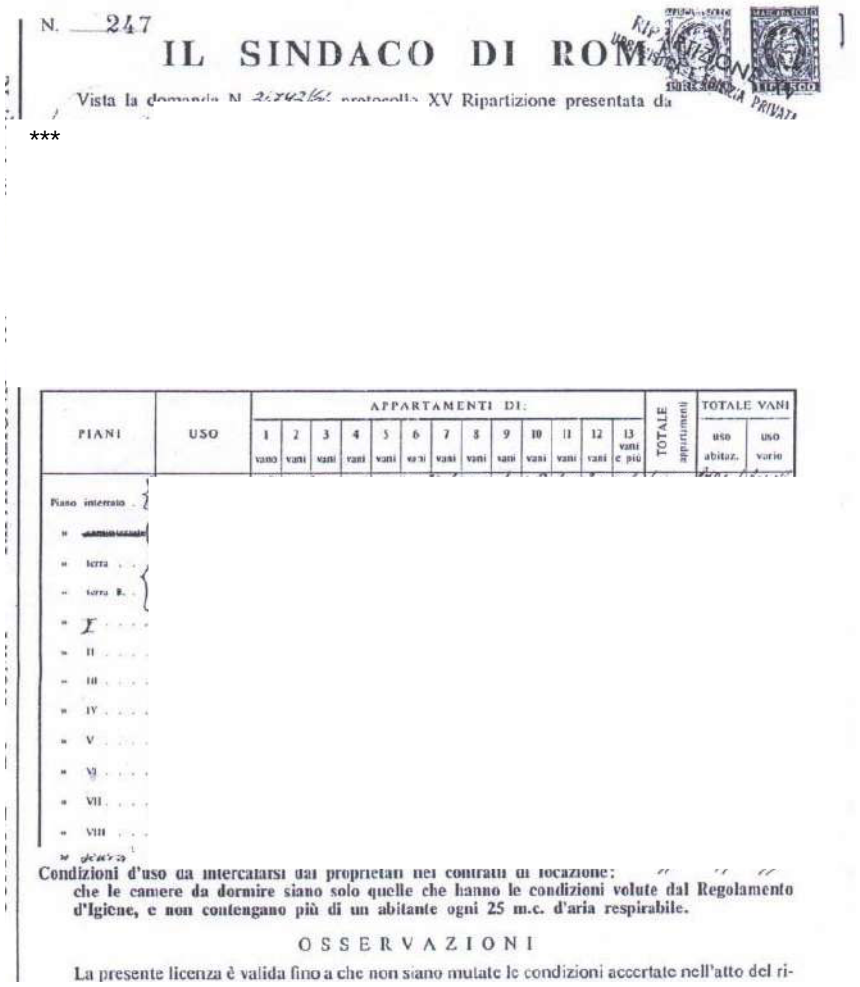
Note Ufficio: Il fascicolo di Progetto non è in atti. Le invieremo un'attestazione di irreperibilità fornire una PEC specificando il protocollo SIPRE all'indirizzo Email ***

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a



N. 247

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 2742/61 protocollo XV Ripartizione presentata da

***

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI: 1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più	TOTALE appartamenti	TOTALE VANI uso abitaz.	TOTALE VANI uso vario
Piano interrato																	
» [illegible]																	
» terra																	
» terra B.																	
» I																	
» II																	
» III																	
» IV																	
» V																	
» VI																	
» VII																	
» VIII																	
» [illegible]																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione: " " "
che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del ri-

***

Certificato di agibilità

E' stata acquisita la planimetria catastale del 1998 per verificare le trasformazioni avvenute nel corso degli anni. Confrontando questa planimetria con lo stato dei luoghi, si sono riscontrate delle difformità. Le difformità rilevate sono quelle indicate nel paragrafo "corrispondenza catastale" consistenti, al piano terra, nella realizzazione di un tramezzo, creando così un nuovo locale ad uso magazzino, con accesso direttamente dalla strada e precisamente dal civico 6. Inoltre è stata tamponato la parete della scala interna. Al piano S1 è stata realizzata una contro parete che delimita uno spazio per alloggiare gli impianti e probabilmente, per mero errore grafico, non è stata indicata la finestra nel bagno (manca la linea che ne connota l'infisso). Inoltre, probabilmente, l'ingresso è stato indicato erroneamente dalla via (Via dei Prati dei Papa) mentre, in realtà, l'ingresso del negozio avviene da Via Carlo Sereni così come indicato sull'elaborato grafico catastale.

Per sanare le difformità rilevate, sarà necessario ripristinare il negozio come indicato nella planimetria catastale, rimuovendo il tramezzo al piano terra ed eliminando la controparete al piano S1. I costi per le rimozioni sono di euro 2.500,00. Per ciò che riguarda la tamponatura della parete della scala, sarà possibile sanare la difformità riscontrata, predisponendo una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 *bis* del DPR

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

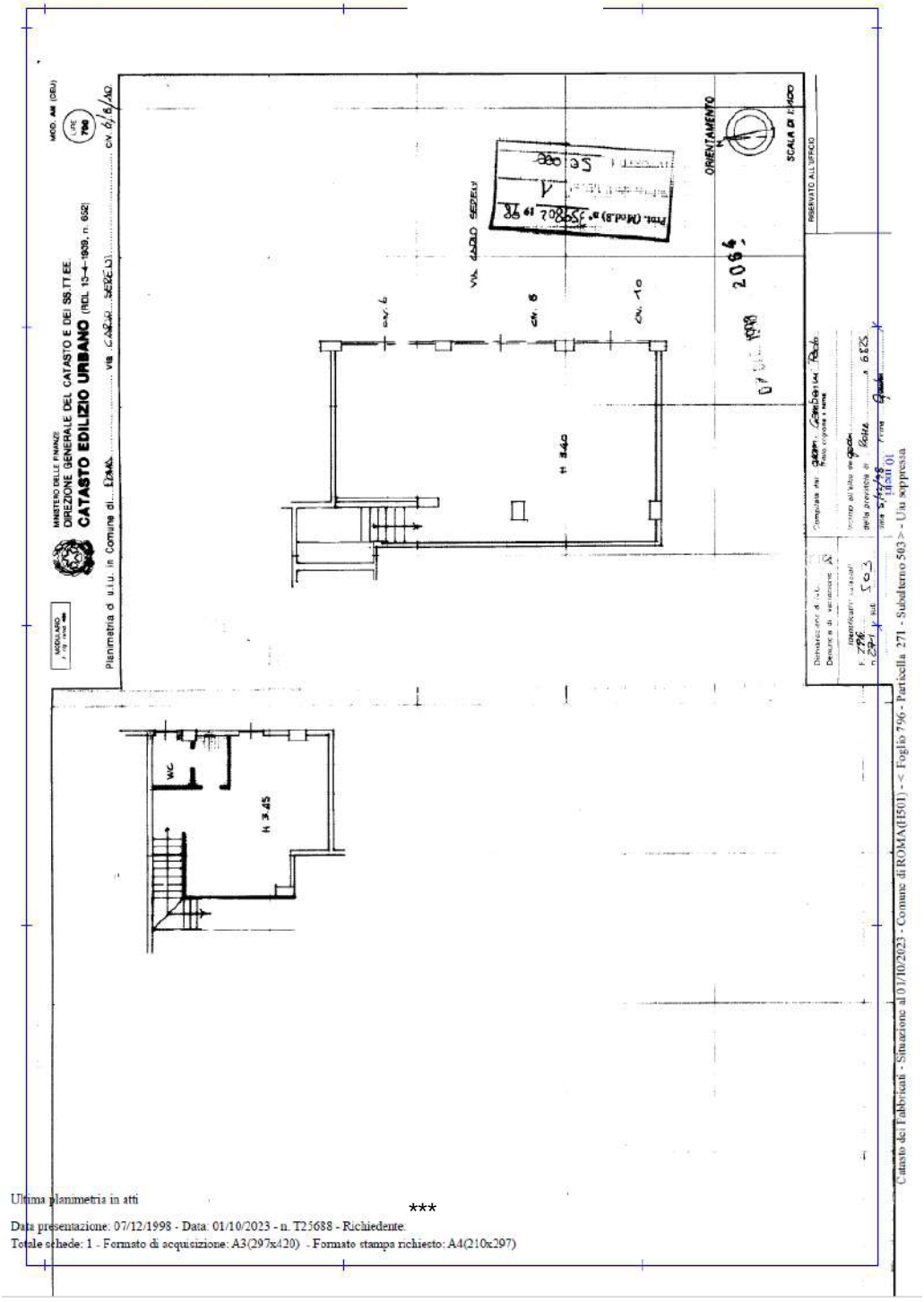
380/01 e s.m.i. i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento che comprenderà anche la corretta indicazione della finestra al piano S1. I costi sono pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. € 3.251,24.

UNITA' IMMOBILIARE IN ESAME (domanda di concessione edilizia in sanatoria): Per l'unità immobiliare in esame è stata presentata dal Sig. *** domanda di condono edilizio n.524552-0, ai sensi della L. 326/2003 per il "cambio di destinazione d'uso da sottonegozio (deposito) a commerciale (negozio)". **Non è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria**. Al momento non è possibile stimare ne i tempi per il rilascio, ne le oblazioni necessarie, precisando anche che non vi è certezza del suo rilascio visto che la conclusione dell'istruttoria afferisce al Comune il cui esito, ad oggi, non può essere valutato con certezza. A tal fine, si ritiene opportuno procedere ad una decurtazione dalla valutazione di stima dell'unità immobiliare, ponendosi in una posizione cautelativa

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

***

Data presentazione: 07/12/1998 - Data: 01/10/2023 - n. T25688 - Richiedente:



***

Data presentazione: 07/12/1998 - Data: 01/10/2023 - n. T25688 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale del 1998

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato possibile redigere l'APE in assenza delle necessarie documentazioni.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore di condominio comunicava che le rate condominiali comprendono anche le spese per il consumo dell'acqua, pertanto possono variare a bimestre in base al consumo dei condomini. Le rate condominiali bimestrali, dell'unità immobiliare in esame, sono di circa € 100,00.
E' presente un debito condominiale, alla data del 04.10.2023, pari a circa € 900,00.

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.51-51A-51B-51C, piano T-S1



Stralcio Web-Gis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

***

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

***

Si precisa che con atto di compravendita del Notaio Antonio Verde Rep. 8819 del 15.02.1990, il Sig. ** ** *** , vendeva ai ***

che acquistavano in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del bene oggetto di stima. Per Successione in morte del Sig. ***), la quota di 1/2 di sua spettanza del bene oggetto di stima, veniva devoluta per legge per la quota di 1/6 ciascuno a favore della *** ***

CONFINI

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Antonio Verde Rep.8819 del 15.02.1990 la descrizione del bene in esame ed i confini risultano essere i seguenti: *"(...) locale ad uso negozio posto al piano terreno del "Condominio B" distinto con il numero interno 4/b, avente accesso dai cc.nn. 51-51/a-51/b e 51/c di Via Prati dei Papa, confinante con detta via, locale negozio distinto con il n.4/c, locale negozio distinto con il n.4/a, salvo altri (...)"*

Prendendo come riferimento il Nord sulla planimetria catastale i confini risultano essere i seguenti: ad Ovest il negozio confina con Via dei Prati dei Papa, a Sud con altra proprietà ad Est con la stessa proprietà (negozio al civico 6-8-10)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	58,33 mq	60,98 mq	1	60,98 mq	3,40 m	T
Sottonegozio	50,22 mq	55,23 mq	0,50	27,61 mq	3,45 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**88,59 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**88,59 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il locale sottonegozio è stato calcolato applicando un coefficiente correttivo in quanto è stata presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 per il cambio di destinazione d'uso da sottonegozio (deposito) a commerciale (negozio) ma, al momento, non è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria. Pertanto allo stato attuale è da considerarsi ancora come sotto-negozio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

***

Dal **24/12/1973** al **15/02/1990**	atasto **Fabbricati** g. 796, Part. 271, Sub. 8, Zc. 4 ategoria C1 l.3, Cons. 58 mq iano T-S1
Dal **15/02/1990** al **23/08/2008**	atasto **Fabbricati** g. 796, Part. 271, Sub. 8, Zc. 4 ategoria C1 l.3, Cons. 58 mq iano T-S1
Dal **23/08/2008** al **29/09/2023**	atasto **Fabbricati** g. 796, Part. 271, Sub. 507, Zc. 4 ategoria C1 l.4, Cons. 105 mq uperficie catastale 113 mq endita € 331,33 iano T-S1

I titolari catastali corrispondo

Dalla visura storica catastale, si evince che l'unità immobiliare oggetto di stima, all'impianto meccanografico risultava intestata a:*** con i seguenti identificativi catastali: Foglio 796 Particella 271 Subalterno 8 Rendita: Lire 2.708, Zona censuaria 4, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 58 m2 - Partita: 183739

Si precisa che nella visura storica catastale, è indicata erroneamente l'attribuzione delle quote in proprietà.

***

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	796	271	507	4	C1	4	105 mq	113 mq	3.313,33 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

- Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti: al piano terra, nell'apertura di una porta che

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

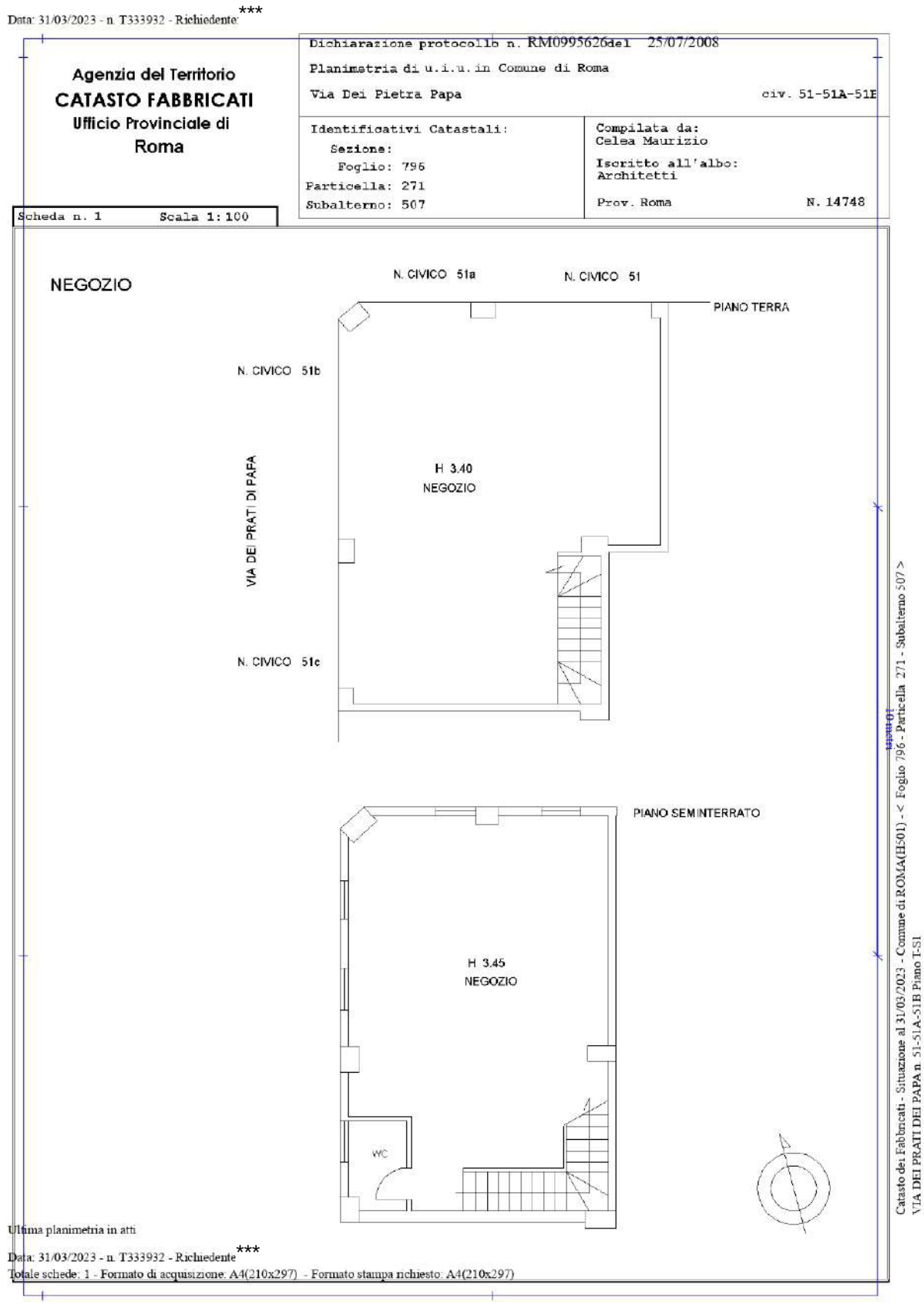
collega l'unità immobiliare oggetto di stima al negozio adiacente. Al piano S1 è stato ampliato il bagno, realizzando un nuovo tramezzo. E' stata tamponata una finestra e aperta una nuova, sempre nel bagno. Inoltre si segnala che le indicazioni dei numeri civici indicati sulla planimetria catastale, non corrispondono a quanto indicato realmente sul posto. La planimetria catastale inoltre riporta i soli civici 51-51a-51b e non il 51c .

Per ciò che riguarda l'apertura della porta al piano terra, è stato eseguito accesso agli atti presso il Municipio di riferimento ed emerge che è stata presentata una CILA, prot. 6199 del 28.01.2015, per "*Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle unità immobiliari site in Via dei Prati dei papa 51/D-E e Via Prati dei Papa 51B-C angolo Via Carlo Sereni 2/4 00146 Roma*". Analizzando gli elaborati grafici allegati alla domanda richiamata, emerge che l'ampliamento del bagno al piano S1 è già inserito nella planimetria dell'ante operam. Sarà necessario provvedere alla presentazione di una nuova CILA in Sanatoria per l' ampliamento del bagno, mentre sarà necessario ripristinare la finestra e tamponare quella di nuova realizzazione al piano S1. Al piano terra, sarà invece necessario tamponare la porta di collegamento tra i due negozi che risultano di due proprietà differenti, anche alla luce di una eventuale vendita all'asta dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
Per i lavori di ripristino (tamponatura porta di collegamento piano terra, tamponatura e nuova apertura finestra piano S1), i costi sono pari ad € 1.500,00

E' possibile sanare l'ampliamento del bagno come sopra indicato, predisponendo una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 *bis* del DPR 380/01 e s.m.i. i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento (correggendo anche i numeri civici) pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. € 3.251,24.

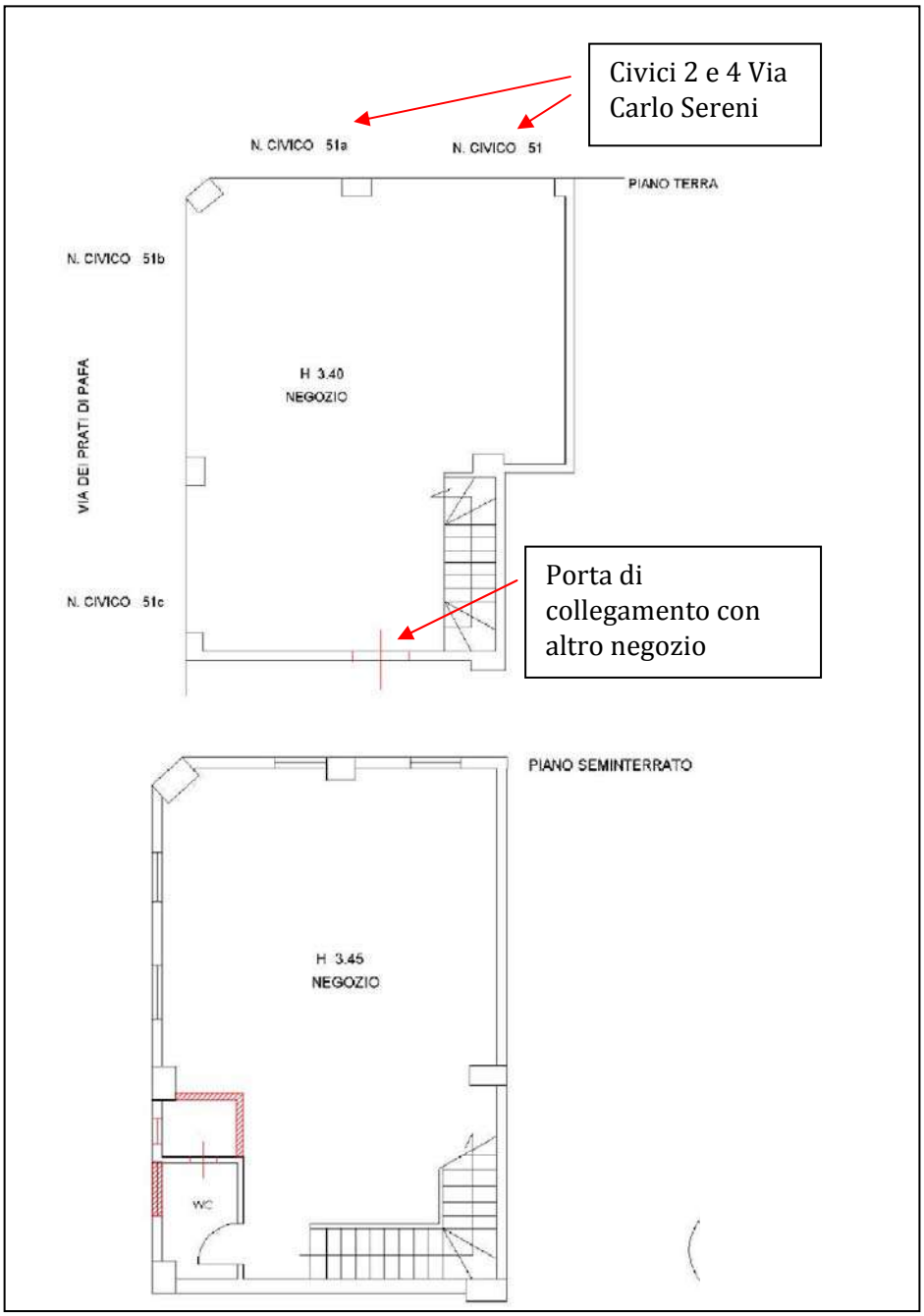
Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a



Ultima planimetria catastale in atti

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a



Planimetria delle difformità

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE DIFFORMITA'



Civici riportati accanto alle vetrine, porta di collegamento con l'altro negozio di diversa proprietà



Ampliamento del bagno

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a




Modifica delle finestre nel bagno

PRECISAZIONI

Nell'unità immobiliare in esame vi è attualmente una ferramenta-colorificio

PATTI

E' presente un contratto di locazione, ad uso diverso dall'abitazione, tra la Sig.ra*** . La durata della locazione è stabilita in 6 anni con decorrenza dal 01.11.2014 e scadenza alla data del 31.10.2020. la locazione sarà automaticamente rinnovata per ugual periodo qualora non venisse disdetta. Il corrispettivo della locazione è stabilito come segue: dall'01.03.2015 al 31.10.2016 in complessivi € 12.800,00 annuali da pagarsi in rate mensili di € 1.600,00; dall'01.11.2016 al 31.10.2017 in complessive € 19.200,00 annuali da pagarsi in rate mensili di € 1.600,00; dall'01.11.2017 al 31.10.2020 in complessive € 21.600,00 annuali da pagarsi in rate mensili di € 1.800,00.

Il contratto è stato registrato il 25.07.2023, prot. 23072519541552142, all'Agenzia delle Entrate di Roma 6 – Torrino e risulta NON OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento. (TRASCRIZIONE del 29/07/2022 - Reg. part. 74182 Reg. gen. 105032)

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame si trova in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

Dal Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Pampersi in data 27.05.1964 Rep. 53474, le parti comuni a tutti i condomini, sono dettagliatamente indicate dall'art.1 all'art. 4 del regolamento stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

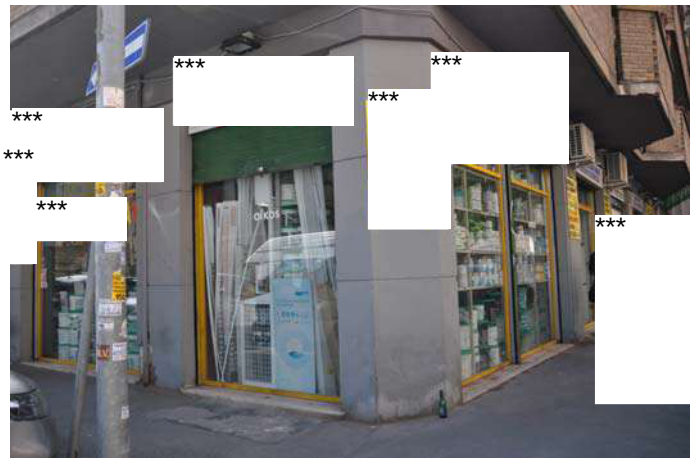
Come indicato nell'atto di compravendita a rogito del Dott. Carlo Consoni (coadiutore del Notaio Pampersi), Rep.107270 del 29.09.1977, sono presenti atti di "convenzione costituzioni di servitù ecc. a rogito Notaio Pierantoni del 10.08.1957 rep.82851, Notaio Guido Schillaci Ventura del 13.05.1959 Rep.416197 e a rogito del Dott. Carlo Consoni (coadiutore del Notaio Pampersi) del 30.11.1961 rep.40030, del 02.07.1962 Rep.432236 e del 04.01.1962 Rep.40666.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Come inoltre precisato nel regolamento di condominio, è presente una servitù di passaggio delle fognature per i fabbricati A e B, dei lotti I e II, a carico di tutti i condomini degli edifici indicati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l' unità immobiliare fa parte, è un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, con i negozi posti al piano strada. I prospetti sono caratterizzati da un rivestimento a cortina e da balconi aggettanti. Sono evidenti i marcapiani di colore chiaro che individuano i solai.
Si accede al negozio dal civico 51c, in corrispondenza degli altri civici sono presenti delle ampie vetrine. Il negozio è composto da un piano terra ed un piano seminterrato con antibagno e bagno. E' presente una scala interna che conduce al piano sottostante. I pavimenti degli ambienti sono in mattonelle alla "veneziana" le pareti sono tinteggiate di bianco. Al piano S1, sono presenti gli impianti a vista a soffitto. Il bagno presente pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle vetrine sono in ferro di colore giallo e sono presenti delle saracinesche metalliche di colore verde. Attualmente vi è un'attività di ferramenta/colorificio




Vetrine esterne e interno del negozio




Scale che conducono alla parte sottostante

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/02/1990** al **23/08/2008**	***	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		otaio Antonio Verde	15/02/1990	8819	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		onservatoria di oma 1	22/02/1990	3951	11451
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/08/2008** al **29/09/2023**		**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		fficio del Registro	***		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		onservatoria di oma 1	***		
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con atto di compravendita del Notaio Antonio Verde, Rep.8819 del 15.02.1990 il Sig.*** vendeva ai Signori *** e acquistavano in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del bene oggetto di stima. Per Successione in morte del***), la quota di 1/2 di sua spettanza del bene oggetto di stima, veniva devoluta per legge per la quota di 1/6 ciascuno a favore della moglie,*** .

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato con la presente relazione.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 20/04/2012
  Reg. gen. 42237 - Reg. part. 5342
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro***

  Capitale: € 1.000.000,00
  Percentuale interessi: 4,51 %
  Rogante: Notaio Perone Pacifico Elena
  Data: 18/04/2012
  N° repertorio: 13600
  N° raccolta: 6799

  Note: Si precisa che il DEBITORE IPOTECARIO è la Soc. *** Relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38(attualmente non oggetto di pignoramento) Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1. Inoltre: il Sig. *** è terzo datore di ipoteca relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 (attualmente non oggetto di pignoramento) Per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2. il *** è terzo datore di ipoteca relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 (attualmente non oggetto di pignoramento) Per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 29/07/2022
  Reg. gen. 105032 - Reg. part. 74182
  A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro***

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni**
  Iscritto a Roma il 24/10/2018
  Reg. gen. 121708 - Reg. part. 14677
  A favore (come nella formalità originaria) di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro:***

N.B. L'annotazione a iscrizione sopra indicata si riferisce all'abitazione sita in Via dell'Accademia Peloritana n.29 - Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 - **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

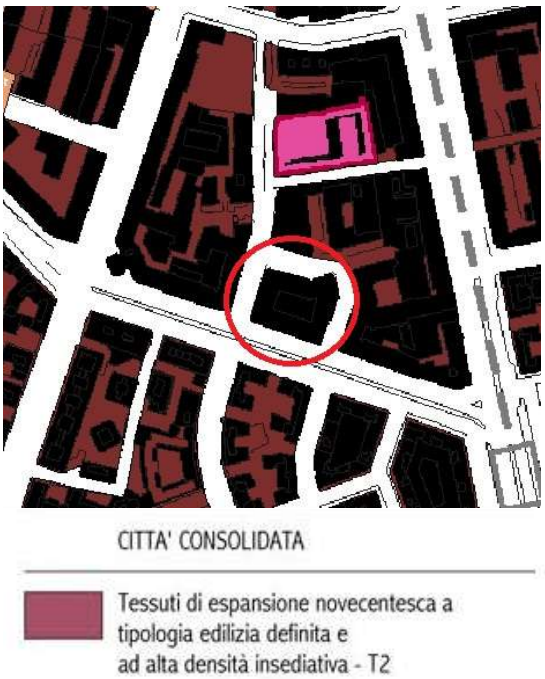
Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' CONSOLIDATA: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa T2. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a)mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b)conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d)qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e)presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:a)una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie; b)una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale; c)densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

Piano Regolatore Generale



Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR; Tav. C - Tessuto urbano

P.T.P.R.

Tav. B



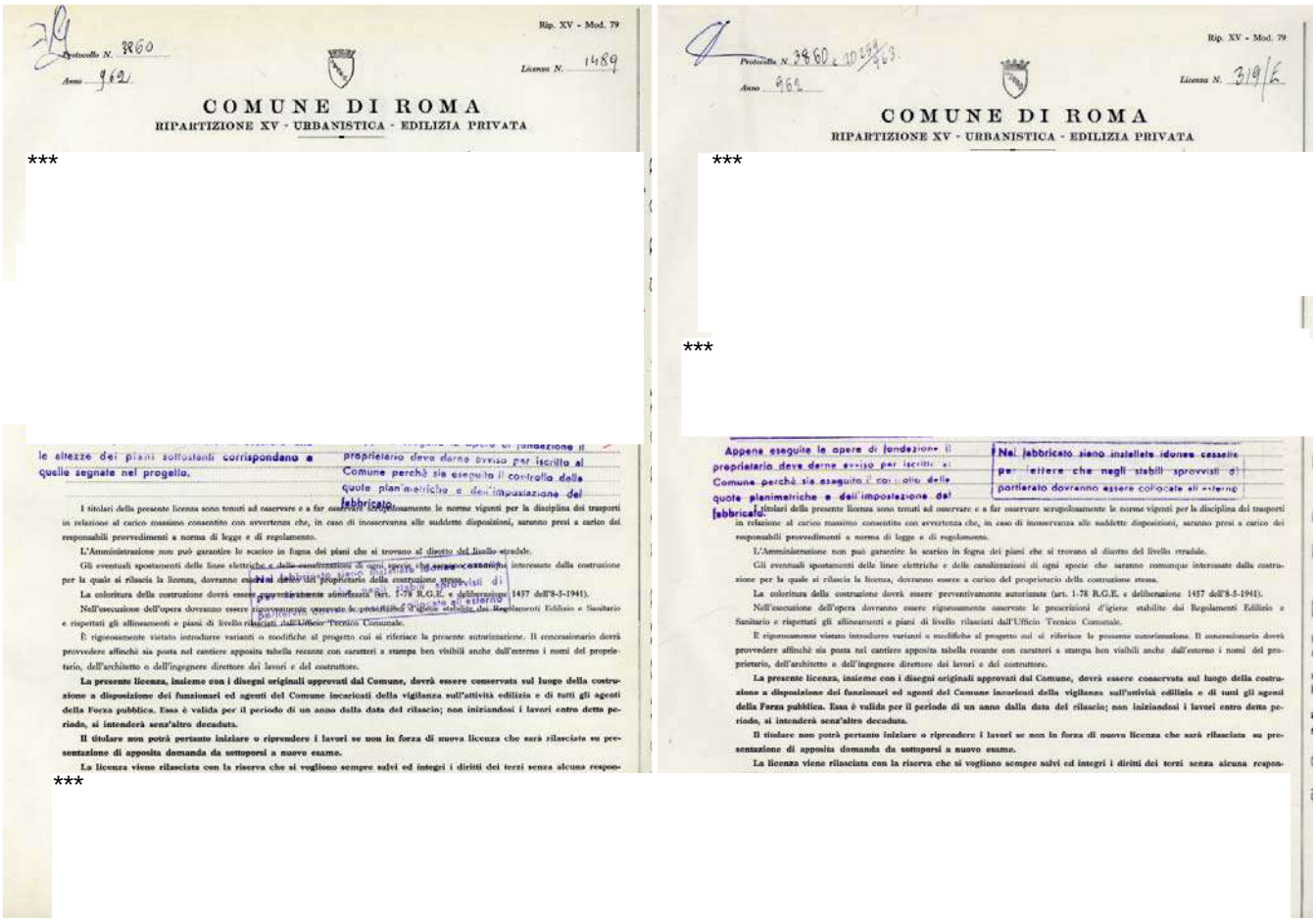


REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'unità immobiliare non risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile (E' presente il Certificato di agibilità)

Il fabbricato, di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è stato realizzato in base a Licenza edilizia n. 1489 del 08.06.1962 e licenza n. 319/E del 27.06.1963. E' presente il certificato di agibilità n. 247 del 16.11.1984.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a



Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 9860

Anno 962

Licenza N. 1489

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

***

Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 9860 e 10433/963

Anno 962

Licenza N. 319/E

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

***

le altezze dei piani sottostanti corrispondano a quelle segnate nel progetto.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

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

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

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

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna respon-

***

Appena eseguite le opere di fondazione il proprietario deve darne avviso per iscritto al Comune perchè sia eseguito il controllo delle quote planimetriche e dell'impostazione del fabbricato.

Nel fabbricato siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno

***

Lice

E' stato richiesto il fascicolo del progetto approvato n. 198660 del 1966, presso l'Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, ma, lo stesso non risulta reperibile. Con nota del 06.10.2023, prot. 170938, l'Archivio del Comune comunicava l'irreperibilità del fascicolo progettuale.

PERTANTO NON E' STATO POSSIBILE RISCONTRARE IL PROGETTO APPROVATO CON LO STATO DEI LUOGHI.

servizioprenotazionearchivio@comune.roma.it

a me

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

Gentile Pacchiarotti Cristiana

A seguito della sua richiesta n° protocollo 166642 in data 01/10/2023 relativa al servizio **Visura Fascicolo Progettuale** del fascicolo n° protocollo **19860** / anno **1966** le comunichiamo che esso **non è stato reperito**

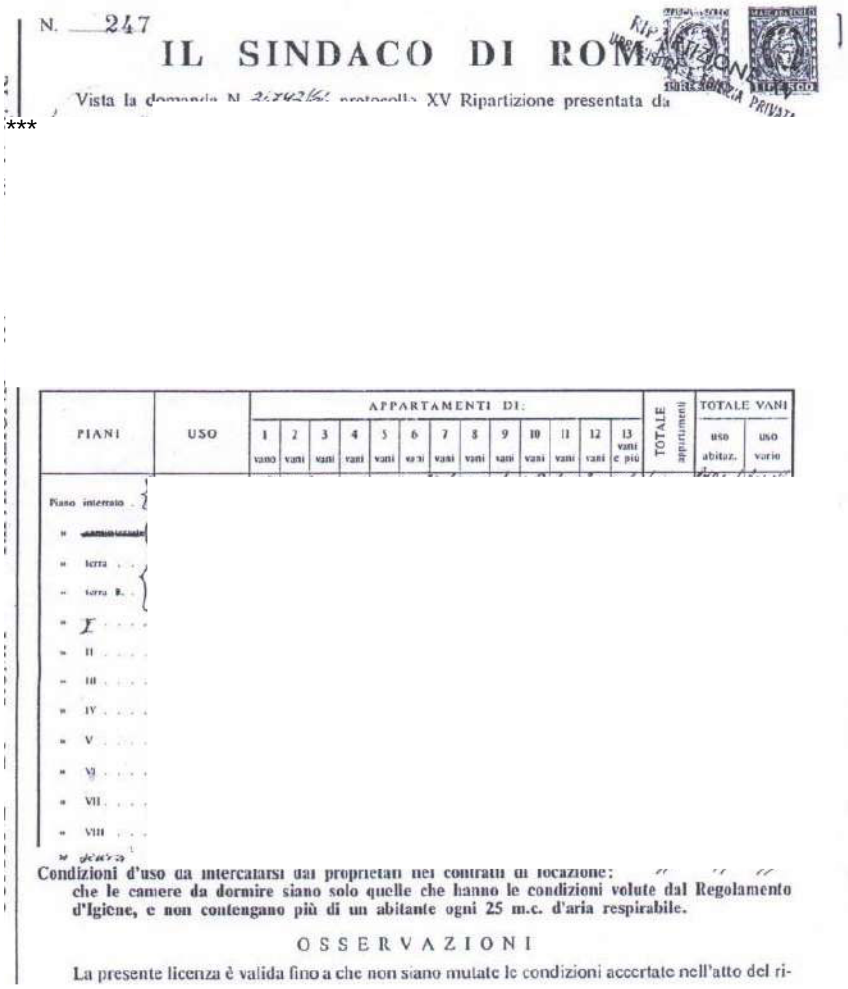
Note Ufficio: Il fascicolo di Progetto non è in atti. Le invieremo un'attestazione di irreperibilità fornire una PEC specificando il protocollo SIPRE all'indirizzo Email ***

La sua richiesta in stato 'Non Trovato' è visibile sul **SIPRE** - Sistema Informativo Prenotazione OnLine di Roma Capitale.

L'utilizzo del sistema presuppone l'identificazione al Portale di Roma Capitale.

Grazie per la collaborazione

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a



N. 247

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. [redacted] protocollo XV Ripartizione presentata da

***

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI: 1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più	TOTALE appartamenti	TOTALE VANI uso abitaz.	TOTALE VANI uso vario
Piano interrato																	
» [redacted]																	
» terra																	
» terra B.																	
» I																	
» II																	
» III																	
» IV																	
» V																	
» VI																	
» VII																	
» VIII																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione: che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del ri-

***

Certificato di agibilità

E' stata acquisita la planimetria catastale del 1969 dove è riportato, nel frontespizio, il nominativo della "Ditta *** (società costruttrice). Confrontando quest'ultima con lo stato dei luoghi, sono emerse delle difformità come indicato nel paragrafo "corrispondenza catastale" consistenti: al piano terra, nell'apertura di una porta che collega l'unità immobiliare oggetto di stima al negozio adiacente. Al piano S1 è stato ampliato il bagno, realizzando un nuovo tramezzo. E' stata tamponata una finestra e aperta una nuova, sempre nel bagno. Inoltre si segnala che le indicazioni dei numeri civici indicati sulla planimetria catastale non corrispondono a quanto verificato sul posto in sede di sopralluogo. Inoltre, si evidenzia che sulla planimetria catastale è specificato il negozio al PT e il sottonegozio al PS1, mentre nell'ultima planimetria in atti è indicato Negozio sia il piano T che S1.

Per ciò che riguarda l'apertura della porta al piano terra, è stato eseguito accesso agli atti presso il Municipio di riferimento ed emerge che è stata presentata una CILA, prot. 6199 del 28.01.2015, per "*Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle unità immobiliari site in Via dei Prati dei papa 51/D-E e Via*

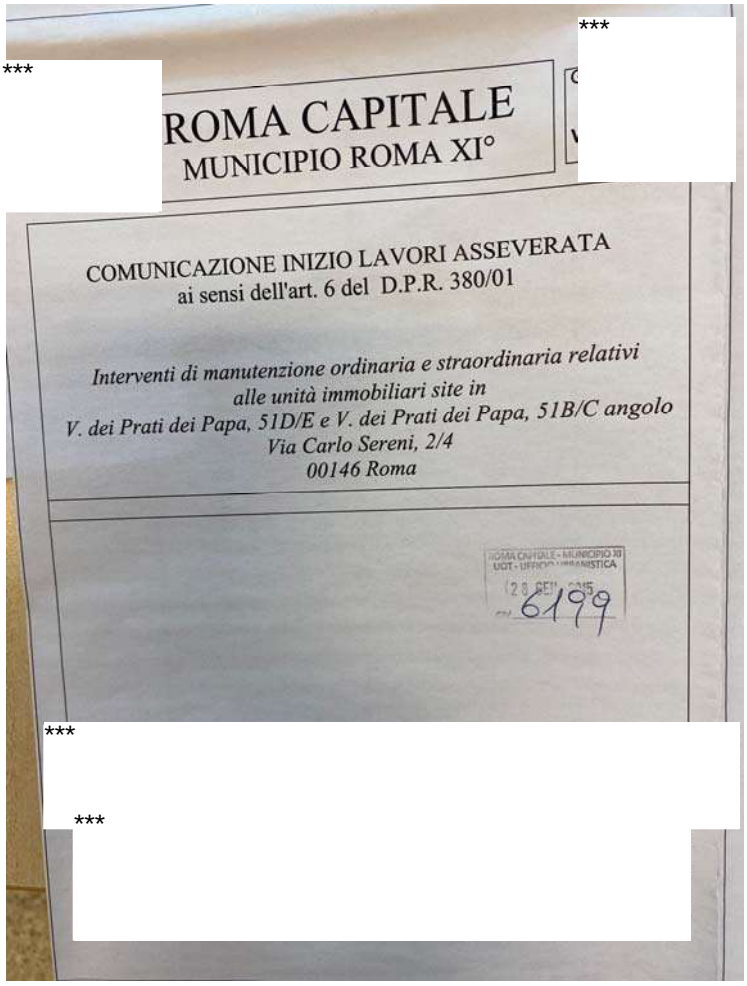
Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

Prati dei Papa 51B-C angolo Via Carlo Sereni 2/4 00146 Roma". Analizzando gli elaborati grafici allegati alla domanda succitata, emerge che l'ampliamento del bagno al piano S1 è già inserito nella planimetria dell'ante operam. Sarà necessario provvedere alla presentazione di una nuova CILA in Sanatoria per l' ampliamento del bagno, mentre sarà necessario ripristinare la finestra e tamponare quella di nuova realizzazione al piano S1. Al piano terra sarà invece necessario tamponare la porta di collegamento tra i due negozi che risultano di due proprietà differenti, anche alla luce di una eventuale vendita all'asta dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
Per i lavori di ripristino (tamponatura della porta di collegamento al piano terra, tamponatura e nuova apertura della finestra al piano S1), i costi sono pari ad € 1.500,00

E' possibile sanare la difformità riscontrate come sopra indicato, predisponendo una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 *bis* del DPR 380/01 e s.m.i. i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento (correggendo anche i numeri civici) pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. € 3.251,24.

UNITA' IMMOBILIARE IN ESAME (domanda di concessione edilizia in sanatoria) : Per l'unità immobiliare in esame è stata presentata dal Sig. *** , domanda di condono edilizio n.524551-0, ai sensi della L. 326/2003 per il "cambio di destinazione d'uso da sottonegozio (deposito) a commerciale (negozio)". **Non è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria**. Al momento non è possibile stimare ne i tempi per il rilascio, ne le oblazioni necessarie, precisando anche che non vi è certezza del suo rilascio visto che la conclusione dell'istruttoria afferisce al Comune il cui esito, ad oggi, non può essere valutato con certezza. A tal fine, si ritiene opportuno procedere ad una decurtazione dalla valutazione di stima dell'unità immobiliare, ponendosi in una posizione cautelativa

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a


ROMA CAPITALE
MUNICIPIO ROMA XI°

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA
ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/01

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle unità immobiliari site in V. dei Prati dei Papa, 51D/E e V. dei Prati dei Papa, 51B/C angolo Via Carlo Sereni, 2/4 00146 Roma

6199

Cartiglio dell'elaborato grafico

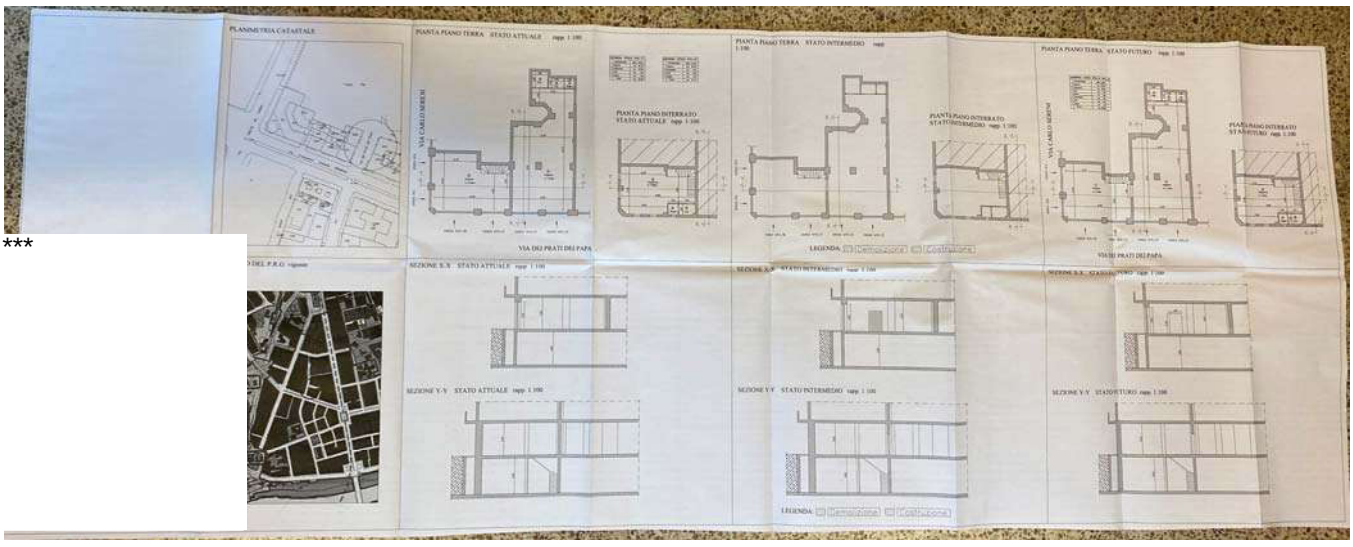
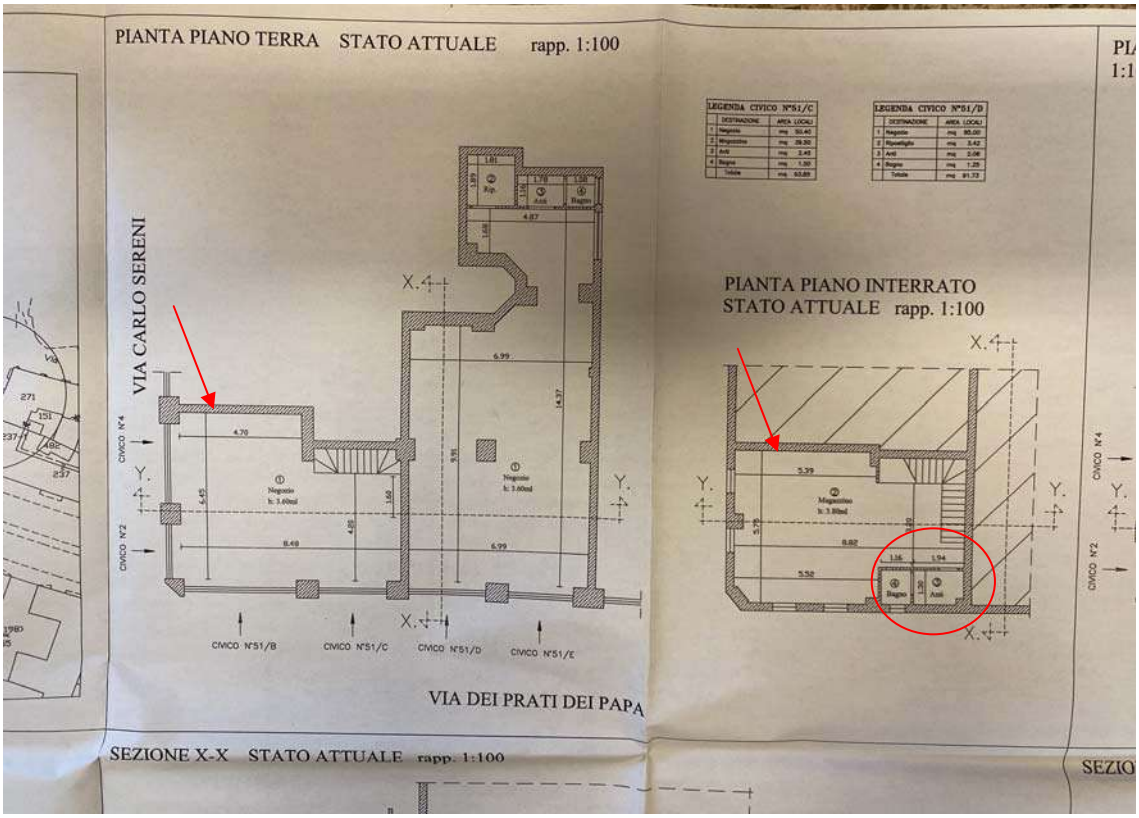
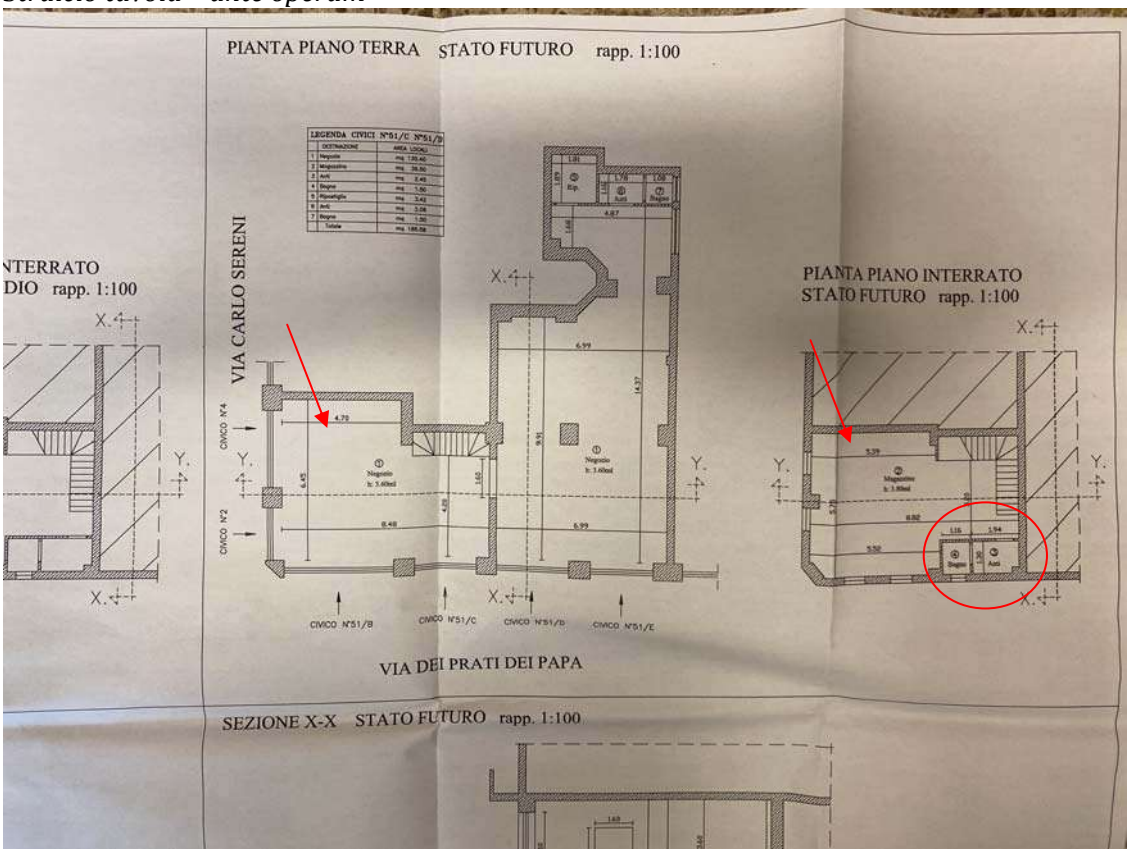


Tavola CILA

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

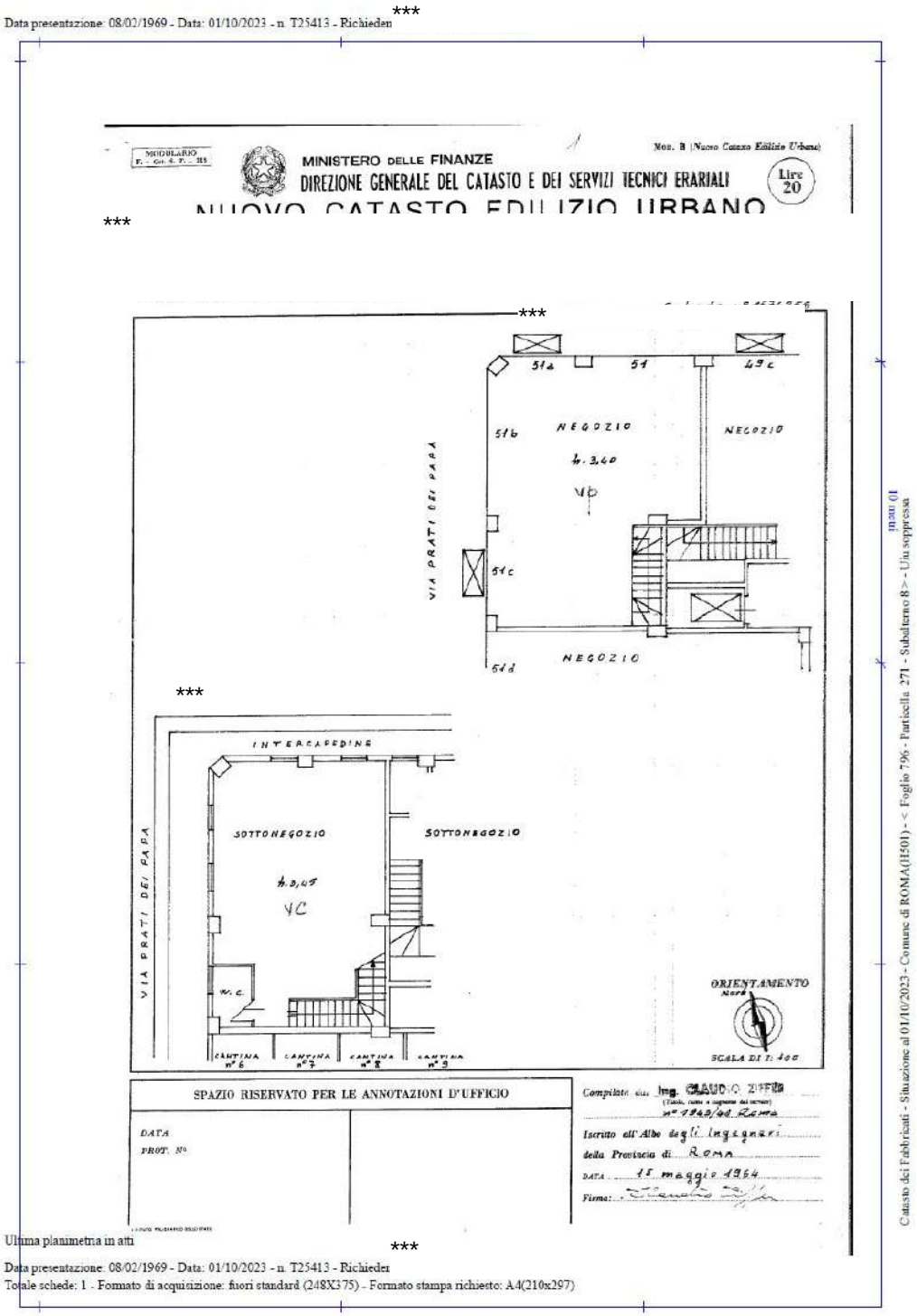


Stralcio tavola – ante operam



Stralcio tavola – post operam

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a



Planimetria catastale del 1969

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Non è stato possibile redigere l'APE in assenza delle necessarie documentazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore di condominio comunicava che le rate condominiali comprendono anche le spese per il consumo dell'acqua, pertanto possono variare a bimestre in base al consumo dei condomini. Le rate condominiali bimestrali, per l'unità immobiliare in esame, sono di circa € 144,00.
E' presente un debito condominiale alla data del 04.10.2023, pari a circa € 4.000,00

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.20/AC, edificio A, piano T-S1



Stralcio web-gis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

***

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

- ***

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

***

Si precisa che con atto di compravendita del Notaio Alessandro Massacci Rep.51254 del 25.10.1984, il *** n qualità di Amministratore unico della *** , vendeva ai Signori *** che acquistavano la piena proprietà del bene oggetto di stima. Per Successione in morte del Sig. *** , la quota di 1/2 di sua spettanza del bene oggetto di stima, veniva devoluta per legge per la quota di 1/6 ciascuno a favore della moglie***

CONFINI

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Alessandro Massacci Rep.51254 del 25.10.1984 la descrizione del bene in esame ed i confini risultano essere i seguenti: *"(...) locale ad uso negozio posto al piano terreno avente accesso dal c.n. 20/a (già c.n.14) di Via Prati dei Papa con annesso sotto negozio al piano scantinato, il tutto confinante con annesso sottonegozio al c.n.20/b di detta via (...)"*

Prendendo come riferimento il Nord sulla planimetria catastale i confini risultano essere i seguenti: a Nord il negozio confina con altra proprietà, ad Est con Via dei Prati dei Papa, a Sud con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	33,53 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,10 m	T
sottonegozio	29,31 mq	38,23 mq	0,50	19,11 mq	3,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**60,11 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**60,11 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il locale sottonegozio è stato calcolato applicando un coefficiente correttivo in quanto è stata presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 per il cambio di destinazione d'uso da sottonegozio (deposito) a commerciale (negozio) ma, al momento, non è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria. Pertanto allo stato attuale è da considerarsi ancora come sotto-negozio.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Dati catastali
Dal **25/10/1984** al **23/08/2008**	Catasto **Fabbricati** Fg. 796, Part. 223, Sub. 556, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 55 mq Superficie catastale 65 mq Rendita € 2.019,60 Piano T-S1
Dal **23/08/2008** al **29/09/2023**	Catasto **Fabbricati** Fg. 796, Part. 223, Sub. 556, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 55 mq Superficie catastale 65 mq Rendita € 2.019,60 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondo

Dalla visura storica catastale, si evince che l'unità immobiliare oggetto di stima, all'impianto meccanografico risultava intestata a:*** con i seguenti identificativi: Foglio 794 Particella 223 Subalterno 1, Rendita: Lire 3.024, Zona censuaria 4, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 45 mq, Partita: 226935, classe 3, Consistenza 58 mq, Partita: 183739

Si precisa che nella visura storica catastale, è indicata erroneamente l'attribuzione delle quote in proprietà.
Le quote corrette sono le seguenti:
*** per il diritto di proprietà per 4/6;
2 -*** per il diritto di proprietà per 1/6;
*** per il diritto di proprietà per 1/6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	796	223	556	4	C1	5	55 mq	65 mq	2019,6 €	T-S1	

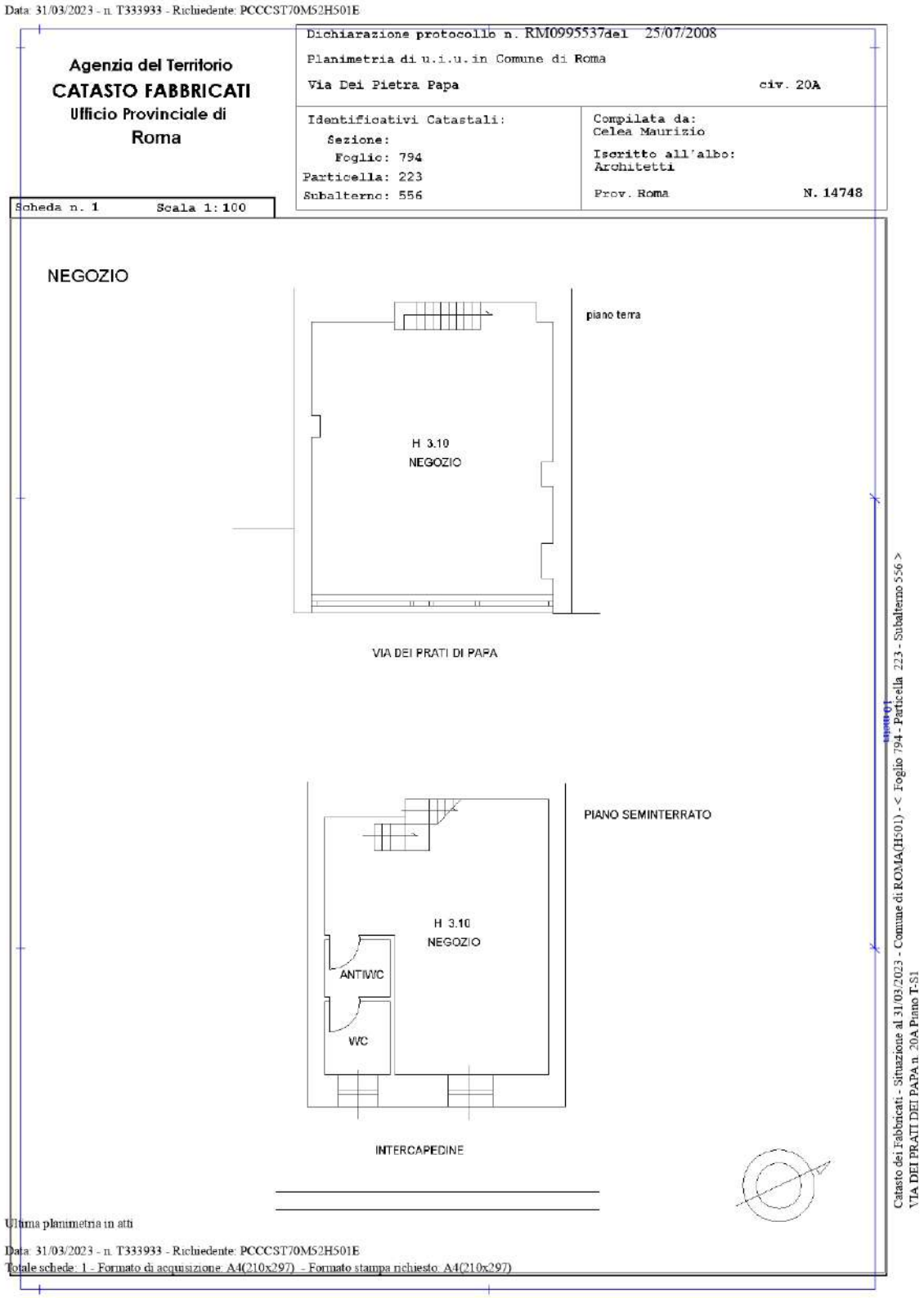
Corrispondenza catastale

- Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato, congiuntamente al Custode nominato, si sono riscontrate delle difformità al piano S1, tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consistenti nella realizzazione di due ambienti separati, tramite pannelli in pvc amovibili. Sarà necessario rimuovere tali pannelli e i costi per la loro rimozione

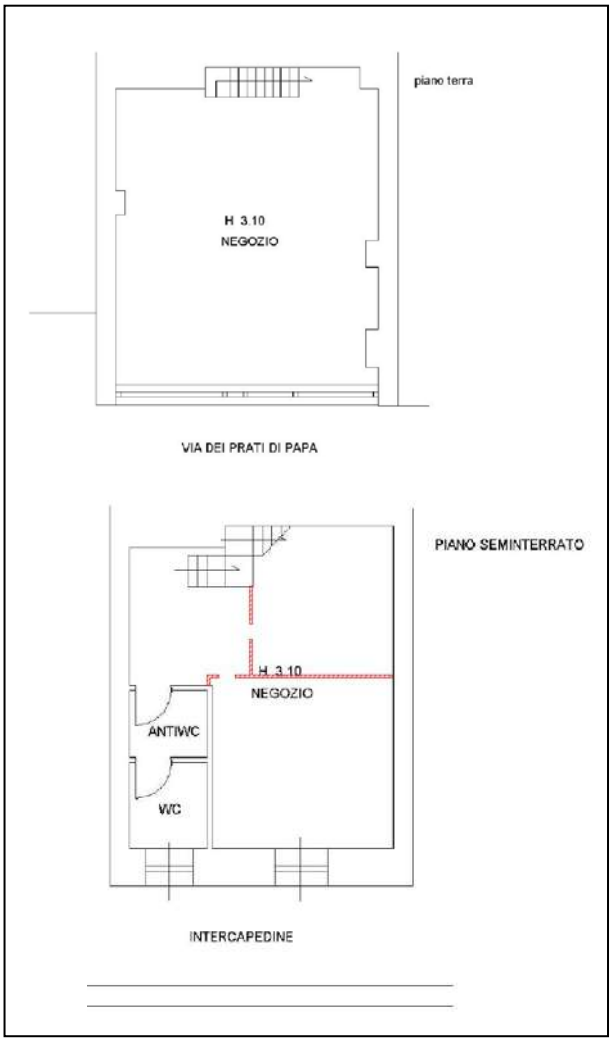
Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

è pari ad € 500,00.



Ultima planimetria catastale in atti

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a



Planimetria delle difformità

***

DOCUMENTAZ OGRAFICA DELLE DIFFORMITA'



Piano S1 – suddivisione con pannelli in pvc

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

PRECISAZIONI

Nell'unità immobiliare in esame vi è attualmente un'attività per la vendita di integratori alimentari

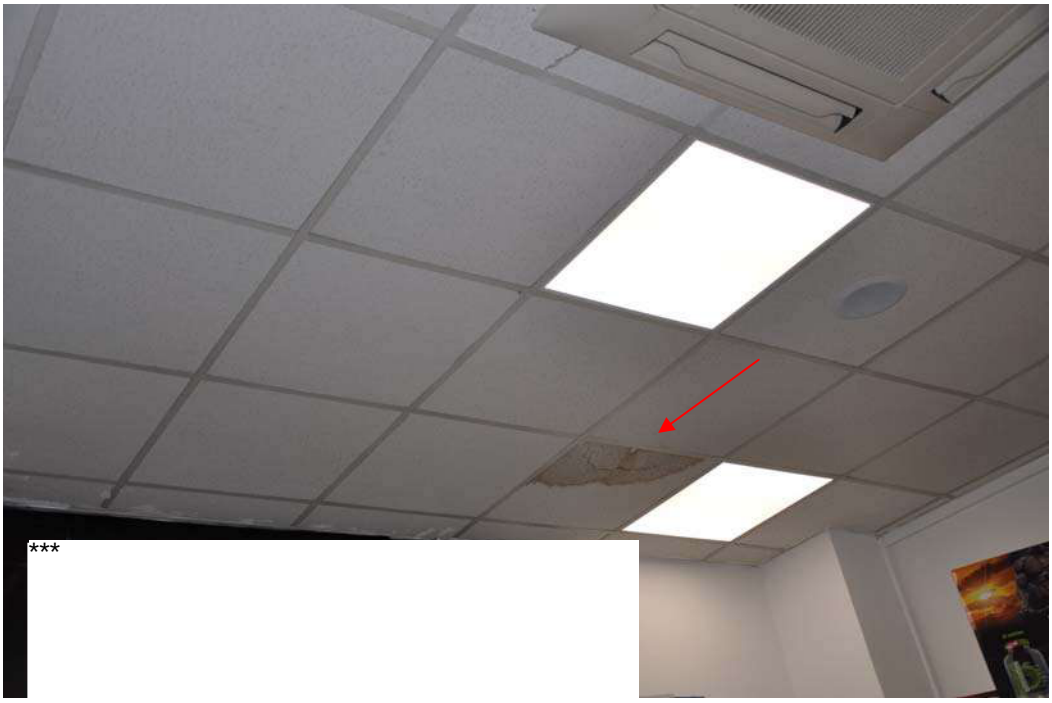
PATTI

E' presente un contratto di locazione, ad uso diverso dall'abitazione, tra la Sig.ra ***
La durata della locazione è stabilita in 6 anni con decorrenza dal 14.02.2023 e scadenza il 13.02.2029. Il canone della locazione è stabilito per € 6.000,00 annue che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili di € 500,00.

Il contratto è stato registrato in data 14.02.2023, prot. 23021415522624728, all'Agenzia delle Entrate di Roma e risulta NON OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento (TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 29/07/2022 - Reg. part. 74182 Reg. gen. 105032)

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame si trova in buono stato di conservazione, salvo alcune macchie di umidità sul controsoffitto nel sottonegozio, dovuto presumibilmente ad una perdita d'acqua del condizionatore



M

PARTI COMUNI

Non si è a conoscenza di parti comuni.

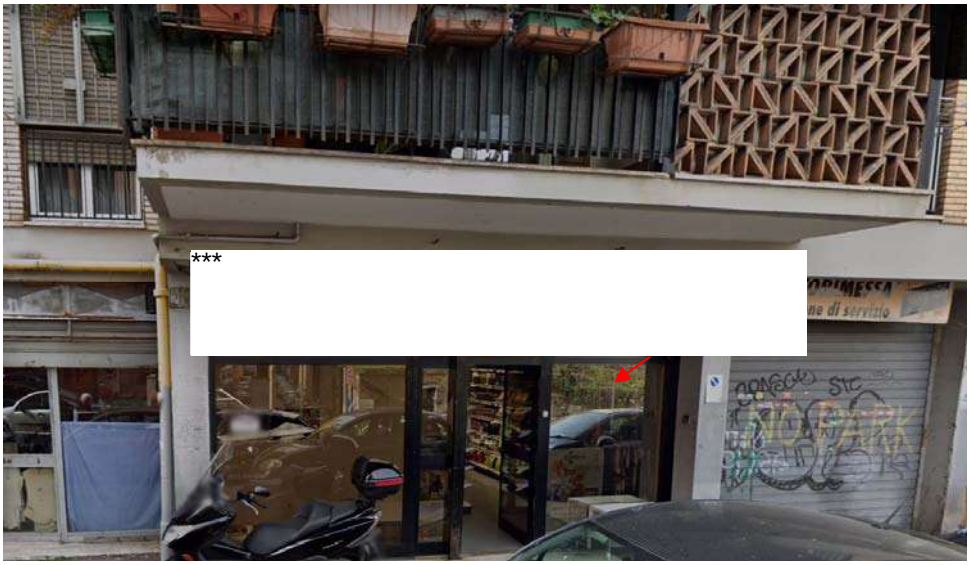
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù nell'unità immobiliare in esame.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l' unità immobiliare fa parte, è un edificio costituito da tre fabbricati denominati A-B-C, a destinazione prevalentemente residenziale, con i negozi posti al piano strada. I prospetti sono caratterizzati da un rivestimento a cortina e da balconi aggettanti. Sono evidenti i marcapiani di colore chiaro che individuano i solai. Il negozio è posto al piano terra e presenta un'ampia vetrina su strada. Presenta un pavimento in gomma e pareti tinteggiate di bianco. Vi è una scala che conduce al piano del sotto negozio. Il sotto negozio presenta un pavimento in mattonelle di ceramica. Il bagno e l'antibagno presentano un pavimento ed un rivestimento in mattonelle di ceramica.



Ingresso al negozio





Interno del negozio al PT e al piano S1

STATO DI OCCUPAZIONE

E' presente un contratto di locazione, ad uso diverso dall'abitazione, tra la Sig.ra *** La durata della locazione è stabilita in 6 anni con decorrenza dal 14.02.2023 e scadenza in data 13.02.2029. Il canone della locazione è stabilito per € 6.000,00 annue che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili di € 500,00.

Il contratto è stato registrato il 14.02.2023, prot. 23021415522624728, all'Agenzia delle Entrate di Roma – e risulta NON OPPONIBILE alla procedura in quanto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento (TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 29/07/2022 - Reg. part. 74182 Reg. gen. 105032)

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/10/1984** al **23/08/2008**	***	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alessandro Massacci	25/10/1984	51254	24122
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 1	06/11/1984	86696	66357
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/08/2008** al **29/09/2023**		**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	***		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 1	***		
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con atto di compravendita del Notaio Alessandro Massacci Rep.51254 del 25.10.1984, il Sig. *** vendeva ai Signori *** he acquistavano la piena proprietà del bene oggetto di stima. Per Successione in morte del Sig. *** la quota di 1/2 di sua spettanza del bene oggetto di stima, veniva devoluta per legge per la quota di 1/6 ciascuno a favore della moglie, ***

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato con la presente relazione.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 20/04/2012
  Reg. gen. 42237 - Reg. part. 5342
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro ***

  Capitale: € 1.000.000,00
  Percentuale interessi: 4,51 %
  Rogante: Notaio Perone Pacifico Elena
  Data: 18/04/2012
  N° repertorio: 13600
  N° raccolta: 6799

  Note: Si precisa che il DEBITORE IPOTECARIO è la Soc. *** all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38(attualmente non oggetto di pignoramento) Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1. Inoltre: il Sig. *** è terzo datore di ipoteca relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 (attualmente non oggetto di pignoramento) Per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2. il Sig. *** è terzo datore di ipoteca relativamente all'unità immobiliare sita in VIA DELL'ACCADEMIA PELORITANA N. civico 29 Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 (attualmente non oggetto di pignoramento) Per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 29/07/2022
  Reg. gen. 105032 - Reg. part. 74182
  A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro ***

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni**
  Iscritto a Roma il 24/10/2018
  Reg. gen. 121708 - Reg. part. 14677
  A favore (come nella formalità originaria) di CREDITO EMILIANO S.P.A.
  Contro ***

N.B. L'annotazione a iscrizione sopra indicata si riferisce all'abitazione sita in Via dell'Accademia Peloritana n.29 - Foglio 845 Particella 81 Subalterno 38 - **NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' CONSOLIDATA: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa T2. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a)mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b)conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d)qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e)presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:a)una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie; b)una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale; c)densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

Piano Regolatore Generale

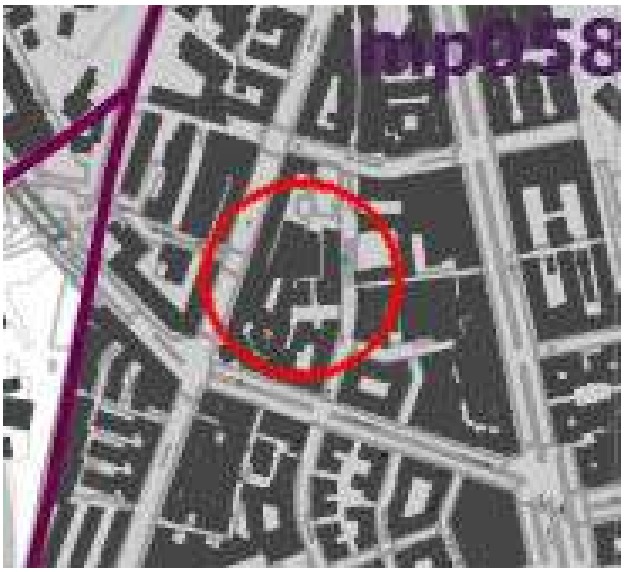


Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR; Tav. C - Tessuto urbano

P.T.P.R.

Tav. B



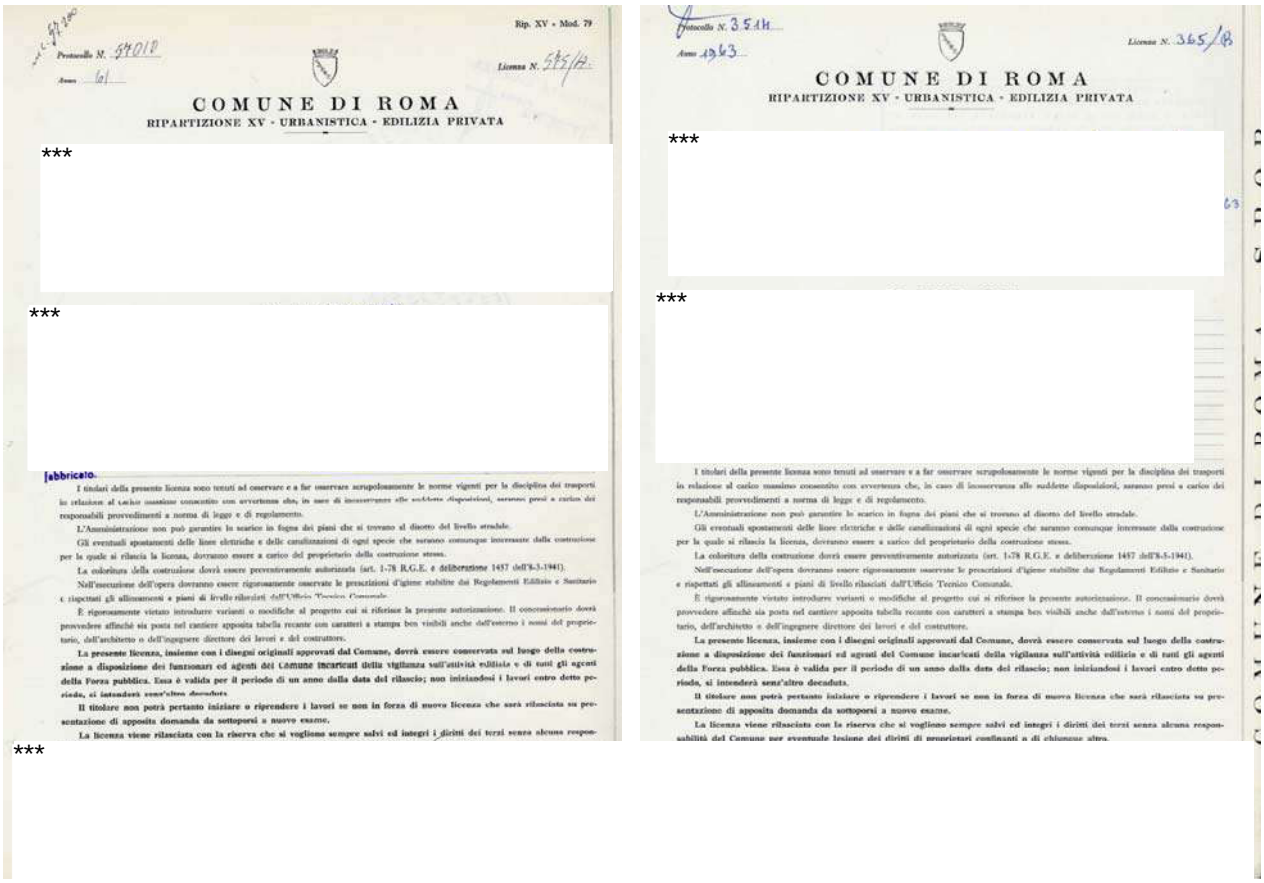
aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'unità immobiliare non risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile (E' presente il Certificato di abitabilità)

Il fabbricato, di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, è stato realizzato in base a progetti approvati n.57010 /61 con relativa Licenza edilizia n.575/A del 29.03.1962 e progetto di variante n.3514/63 e relativa Licenza edilizia N.365/B (variante) del 14.06.1963. E' presente il Certificato di abitabilità n.485 del 21.06.1969

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a



COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Rip. XV - Mod. 79

Protocollo N. 54010 Anno 61 Licenza N. 585/12

[abbricato.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

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

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-3-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

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

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna respon-

Protocollo N. 3514 Anno 1963 Licenza N. 365/63

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

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

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

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

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

***

L



N. 485 Rip. XV - Mod. 164

***



DICHIARA

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

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI: 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	TOTALE	TOTALE VANI: non abitaz.	TOTALE VANI: abitaz.

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione:
che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'igiene, e non contengono più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

***

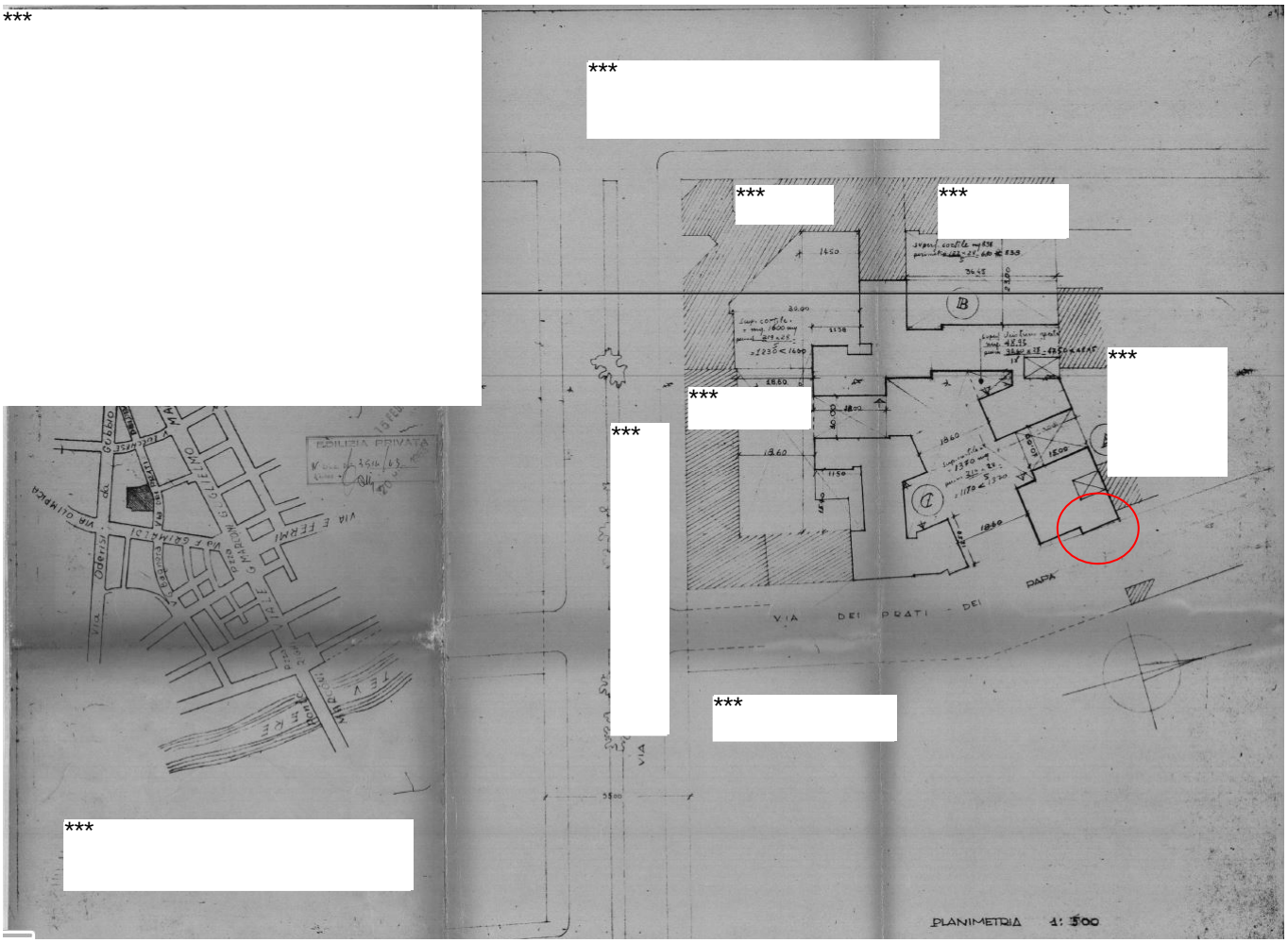
Certificato di abitabilità

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

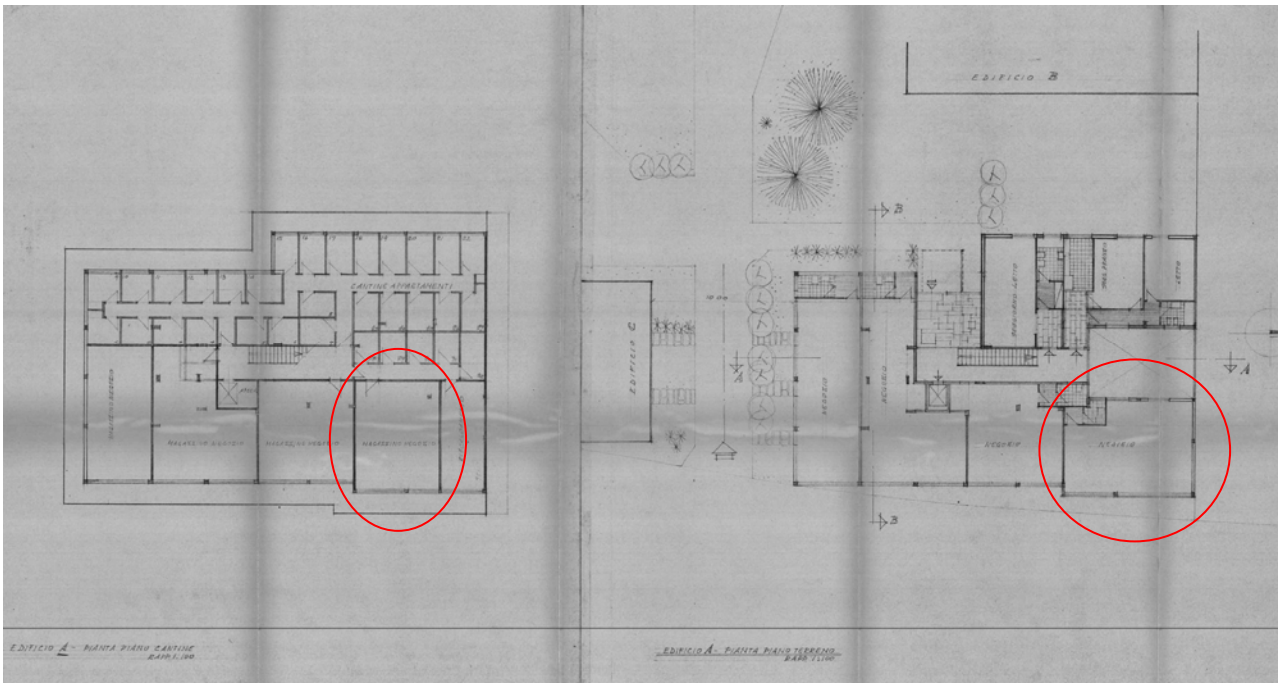
E' stato acquisito il fascicolo dei progetti approvati presso l'Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e sono stati analizzati gli elaborati. Il fascicolo contiene i progetti inerenti la costruzione dei tre fabbricati "A"-"B"-"C". Per il fabbricato in esame (A), di cui il bene oggetto di stima è parte, è presente solo lo stralcio del progetto approvato e non della variante. Inoltre le planimetrie sono difformi dalla planimetria catastale del 1969 nel cui frontespizio è indicata la società costruttrice *** ", quindi ritengo che non sia possibile confrontare il progetto approvato con lo stato dei luoghi, mancando proprio l'ultima planimetria che ne legittimi la consistenza. Se invece analizziamo la planimetria catastale sono presenti delle difformità con lo stato dei luoghi, consistenti nella realizzazione di due ambienti separati, tramite pannelli in pvc amovibili. Inoltre il bagno e l'antibagno sono indicati al piano terra e non al piano S1 dove sono attualmente. Mentre si segnala che il piano S1, in questa planimetria, è indicato come cantina e non negozio.
Sarà necessario rimuovere tali pannelli in quanto gli spazi non rispettano i requisiti igienico sanitari relativi ai rapporti aero-illuminanti. I costi per la loro rimozione è pari ad € 500,00.

UNITA' IMMOBILIARE IN ESAME (domanda di concessione edilizia in sanatoria) : Per l'unità immobiliare in esame è stata presentata dal *** i, domanda di condono edilizio n.524553-0, ai sensi della L. 326/2003 per il "cambio di destinazione d'uso da sottonegozio (deposito) a commerciale (negozio)". **Non è stata** rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria. Al momento non è possibile stimare ne i tempi per il rilascio, ne le oblazioni necessarie, precisando anche che non vi è certezza del suo rilascio visto che la conclusione dell'istruttoria afferisce al Comune il cui esito, ad oggi, non può essere valutato con certezza. A tal fine, si ritiene opportuno procedere ad una decurtazione dalla valutazione di stima dell'unità immobiliare, ponendosi in una posizione cautelativa

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a



Stralcio progetto di variante approvato - inquadramento



Stralcio progetto approvato – pianta piano cantine e pianta piano terreno

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Data presentazione: 14/04/1969 - Data: 01/10/2023 - n. T25414 - Richiedente***

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

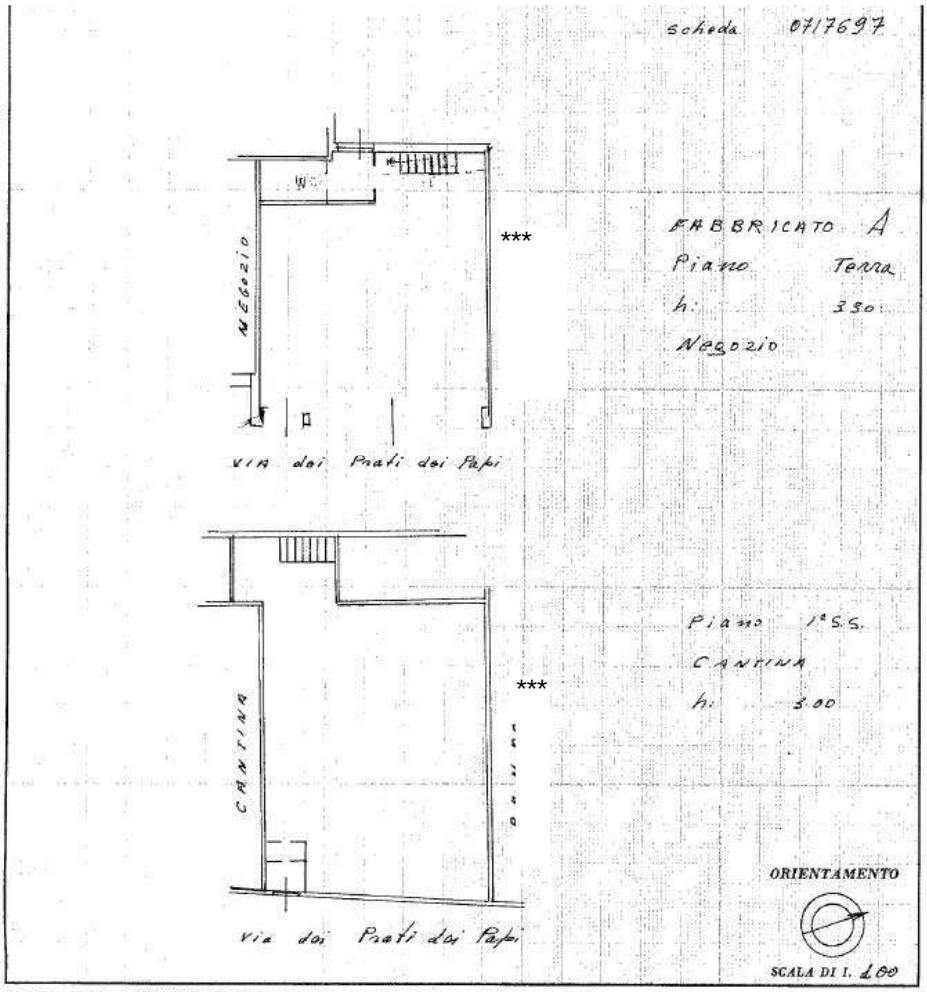
Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

***

scheda 0717697



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dal Ing. Alberto Calini (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA PROT. N°	Iscritto all'Albo degli Ing. della Provincia di Roma DATA 20/3/69 Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/04/1969 - Data: 01/10/2023 - n. T25414 - Richiedente: ***

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 794 - Particella 223 - Subalterno 1 > - Uiu soppressa

Iuisu 01

Plnaimetria catastale del 1969

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che con atto a rogito del Notaio Capasso, Rep.92013 del 23.03.1976, la*** ha venduto al Comune di Roma, l'intero complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare in esame è parte, fatta eccezione per le porzioni dei piani scantinati, e terreni degli edifici A-B-C del complesso stesso, destinato rispettivamente ad autorimessa e sottonegozi e negozi.
Il Sig.*** eni, comunicava in giorno del sopralluogo che non è presente il Condominio e neppure gli oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento e n. 3 locali negozi. Essendo dei beni autonomi, si è proceduto a creare n. 4 lotti, uno per ciascun bene.
Le unità immobiliari, sono state valutate adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile – Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

VALUTAZIONI OMI:

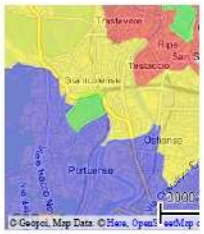
29/09/23, 19:15 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)
Codice zona: C11
Microzona: 29
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	2600	3600	L	10	13,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2350	3300	L	8,8	12,5	L
Box	Normale	1700	2400	L	7,5	10,5	L
Posti auto coperti	Normale	1300	1850	L	6,3	8,8	L
Posti auto scoperti	Normale	750	1100	L	3,8	5,5	L

Stampa Legenda



Quotazione media tra i valori delle abitazioni di tipo economico: € 2.800,00/mq

30/09/23, 17:31 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Semicentrale/MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)
Codice zona: C11
Microzona: 29
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Negozi	Scadente	1450	1800	L	12,5	15,8	L
Negozi	Ottimo	2200	2850	L	19,3	24,8	L
Negozi	Normale	1800	2200	L	15,8	19,3	L

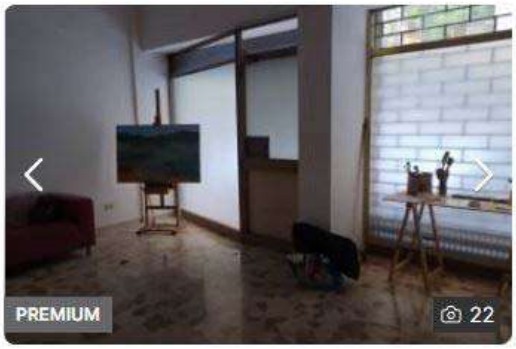
Stampa Legenda



Quotazione media tra i valori dei negozi aventi stato conservativo normale: € 2.000,00/mq

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE
(siti consultati il 05.10.2023)
LOCALI NEGOZI:



***

€ 84.000
~~€ 89.000~~ (-5,6%)
Locale commerciale via Giuseppe Veronese 48, Marconi, Roma
2 locali | 100 m² superficie | 1 bagno | T piano
Zona Marconi , tra via Oderisi da Gubbio, esattamente in via Giuseppe Veronese proponiamo la vendita di un negozio commerciale in categoria C/1 sia per il piano ...
VISITA MESSAGGIO

***



Premium
Locale in via Damiano Macaluso, Marconi, Roma
99.000 €
50 m2 1.980 €/m²
ZONA MARCONI-VIA DAMIANO MACALUSO proponiamo in vendita, in zona ad alto passaggio e ben collegata a servizi pubblici e attività commerciali, locale commerciale C1 con vetrina su strada, ottima opportunità sia...
Vedi il telefono Contatta



Locale in via Federico Enriques, 29, Marconi, Roma
130.000 €
64 m2 2.031 €/m²
Nel cuore del quartiere Marconi e precisamente in Via F. Enriques n. 29, proponiamo Locale Commerciale categoria C/1 di mq 64 disposto su due livelli e una Vetrina su strada, situato in posizione strategica a pochi...
Vedi il telefono

Valutazione media: € 1600/mq circa

APPARTAMENTI:



***

€ 320.000
Quadrilocale largo Giuseppe Veratti 13, Marconi, Roma
4 locali | 97 m² superficie | 1 bagno | 6 piano
Adiacente Università Roma Tre, a pochi passi dalla fermata della Metropolitana Marconi, al centro di ogni servizio di quartiere proponiamo la vendita di un...
VISITA MESSAGGIO

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

***



***



Valutazione media. € 2.900/mq circa

Considerato che le unità immobiliari oggetto di stima, si trovano in discreto stato di conservazione si è preso in considerazione il valore di mercato medio tra il massimo e il minimo delle quotazioni OMI, sia dei locali ad uso negozi che degli appartamenti, in quanto, dalle indagini di mercato effettuate, si evidenzia una sostanziale similitudine tra il valore emerso e quello indicato dalle quotazioni OMI.

***

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Sereni n.12, scala B, interno 1, piano 1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 271, Sub. 63, Zc. 4, Categoria A3, Graffato no
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 317.000,00

Partendo dal valore di stima del LOTTO UNICO pari ad € 375.956,00 tale importo sarà decurtato delle somme necessarie per sanare le difformità presenti (circa € 3.251,24) a cui sarà decurtato un ulteriore 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., arrivando ad un importo arrotondato in eccesso pari ad € 317.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Carlo Sereni n.12, scala B, interno 1, piano 1	134,27 mq	2.800,00 €/mq	€ 375.956,00	100,00%	€ 375.956,00

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

Valore di stima:	~~€ 375.956,00~~ € 317.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.6-8-10(catastalmente), piano T-S1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 271, Sub. 506, Zc. 4, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 147.000,00

Partendo dal valore di stima del LOTTO UNICO pari ad € 185.640,00 tale importo sarà decurtato delle somme necessarie per sanare le difformità presenti (circa € 5.751,24) a cui sarà decurtato un ulteriore 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., considerato anche l'esito del condono che non può essere valutato con certezza relativamente al cambio di destinazione d'uso, arrivando ad importo arrotondato in eccesso pari ad € 153.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.6-8-10, piano T-S1	92,82 mq	2.000,00 €/mq	€ 185.640,00	100,00%	€ 185.640,00
				Valore di stima:	~~€ 185.640,00~~ € 153.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.51-51A-51B-51C, piano T-S1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 271, Sub. 507, Zc. 4, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 177.180,00

Partendo dal valore di stima del LOTTO UNICO pari ad € 177.180,00 tale importo sarà decurtato delle somme necessarie per sanare le difformità presenti (circa € 4.751,24) a cui sarà decurtato un ulteriore 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., considerato anche l'esito del condono che non può essere valutato con certezza relativamente al cambio di destinazione d'uso, arrivando ad importo arrotondato in eccesso pari ad € 147.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.51-51A-51B-51C, piano T-S1	88,59 mq	2.000,00 €/mq	€ 177.180,00	100,00%	€ 177.180,00
				Valore di stima:	~~€ 177.180,00~~

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

	€ 147.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.20/AC, edificio A, piano T-S1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 223, Sub. 556, Zc. 4, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 102.000,00

Partendo dal valore di stima del LOTTO UNICO pari ad € 120.220,00 tale importo sarà decurtato delle somme necessarie per sanare le difformità presenti (circa € 500,00) a cui sarà decurtato un ulteriore 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., considerato anche l'esito del condono che non può essere valutato con certezza relativamente al cambio di destinazione d'uso, arrivando ad importo arrotondato in eccesso pari ad € 102.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.20A, edificio A, piano T-S1	60,11 mq	2.000,00 €/mq	€ 120.220,00	100,00%	€ 120.220,00
				Valore di stima:	~~€ 120.220,00~~ € 102.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

***

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 13/11/2023

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

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto del Notaio Alessandro Massacci Rep.51254 del 25.10.1984;
2. Atto del Notaio Antonio Verde Rep.8819 del 15.02.1990;
3. Atto del Notaio Andrea Lorusso Caputi Rep.79702 del 26.01.1999;
4. Atto del Dott. Carlo Consoni (coadiutore del Notaio Giuseppe Pampersi) Rep.107270 del 29.09.1977
5. Licenza edilizia n.365/B del 14.06.1963
6. Licenza edilizia n. 1489 del 08.06.1962
7. Licenza edilizia n.319/E del 27.06.1963
8. Licenza edilizia n.3514/63 del 29.03.1962
9. Certificato di abitabilità n.485 del 21.06.1969
10. Certificato di abitabilità n. 247 del 16.11.1984
11. Fascicolo Condono edilizio n.0/524551/0
12. Fascicolo Condono edilizio n.0/524552/0
13. Fascicolo Condono edilizio n.0/524553/0
14. Fascicolo CILA prot.6199 del 28.01.2015
15. Estratti di mappa
16. Inquadramento urbanistico
17. Planimetrie catastali
18. Planimetrie catastali d'impianto
19. Visure e schede catastali
20. Tavole di progetto variante n.3514
21. Tavole di progetto n.57010
22. Nota del Comune di Roma di irreperibilità del progetto Via Carlo Sereni n.12
23. Regolamento di Condominio Via Carlo Sereni n.12
24. Tabelle millesimali
25. Visure in Conservatoria F.796 part.271 sub 63
26. Visure in Conservatoria F.796 part.271 sub 506
27. Visure in Conservatoria F.796 part.271 sub 507
28. Visure in Conservatoria F.794 part.223 sub 556
29. Visure in Conservatoria***
30. Visure in Conservatoria***
31. Visure in Conservatoria***
32. Documentazione fotografica Via Carlo Sereni n.12
33. Documentazione fotografica Via dei Prati dei Papa n.6-8-10
34. Documentazione fotografica Via dei Prati dei Papa n.51-51a-51b-51c
35. Documentazione fotografica Via dei Prati dei Papa n.20/AC
36. Quotazioni immobiliari
37. Contratti di locazione
38. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione tecnica

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 850/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carlo Sereni n.12, scala B, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 271, Sub. 63, Zc. 4, Categoria A3, Graffato no	**Superficie**	134,27 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame si trova in buono stato di conservazione, salvo evidenti macchie di umidità e di muffa sul soffitto della cucina e del bagno probabilmente dovuta ad una infiltrazione d'acqua dell'appartamento sovrastante.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo di Via Carlo Sereni n. 12, distinto con il numero interno 1 della scala B, composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cameretta, cucina e due bagni. Sono presenti due terrazzi, uno con affaccio su Via dei Prati dei Papa, l'altro, più piccolo, sul cortile interno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità dei debitori esecutati in quanto occupato dalla Sig.r***		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.6-8-10, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 271, Sub. 506, Zc. 4, Categoria C1	**Superficie**	92,82 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame si trova in buono stato di conservazione, salvo evidenti macchie di umidità nel piano seminterrato		
Descrizione:	Locale ad uso negozio, con accesso da Via dei Prati dei Papa nn. 6-8-10 come da indicazione catastale, posto al piano terreno, con annesso sottonegozio e gabinetto al piano scantinato; i due piani sono collegati tramite scala interna		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura		

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.51-51A-51B, 51C, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 271, Sub. 507, Zc. 4, Categoria C1	**Superficie**	88,59 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso negozio posto al piano terreno del "Condominio B" con accesso da Via dei Prati dei Papa nn. 51-51/a-51/b e 51/c (civico indicato catastalmente), posto al piano terreno, con annesso sottonegozio e gabinetto al piano scantinato; i due piani sono collegati tramite scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione NON opponibile alla procedura		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Prati dei Papa n.20/AC, edificio A, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 796, Part. 223, Sub. 556, Zc. 4, Categoria C1	**Superficie**	60,11 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame si trova in buono stato di conservazione, salvo alcune macchie di umidà sul controsoffitto nel sottonegozio, dovuto presumibilmente ad una perdita d'acqua.		
Descrizione:	Locale ad uso negozio posto al piano terreno avente accesso da Via dei Prati dei Papa n. 20/A con annesso sotto negozio al piano scantinato bagno; i due piani sono collegati tramite scala interna		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione NON opponibile alla procedura		

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164b5f4ff3a