
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1342/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1	10
Lotto Unico.....	13
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1	14
Confini.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	14
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1	18
Dati Catastali.....	19

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1.....	20
Patti.....	21
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	24
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1.....	25
Stato di occupazione.....	25
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1.....	26
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	28

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1	29
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	33
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1	33
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	39
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1.....	33
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1	38
Stima / Formazione lotti.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto Unico	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1342/2021 del R.G.E.....	49
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.000,00	49

INCARICO

All'udienza del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

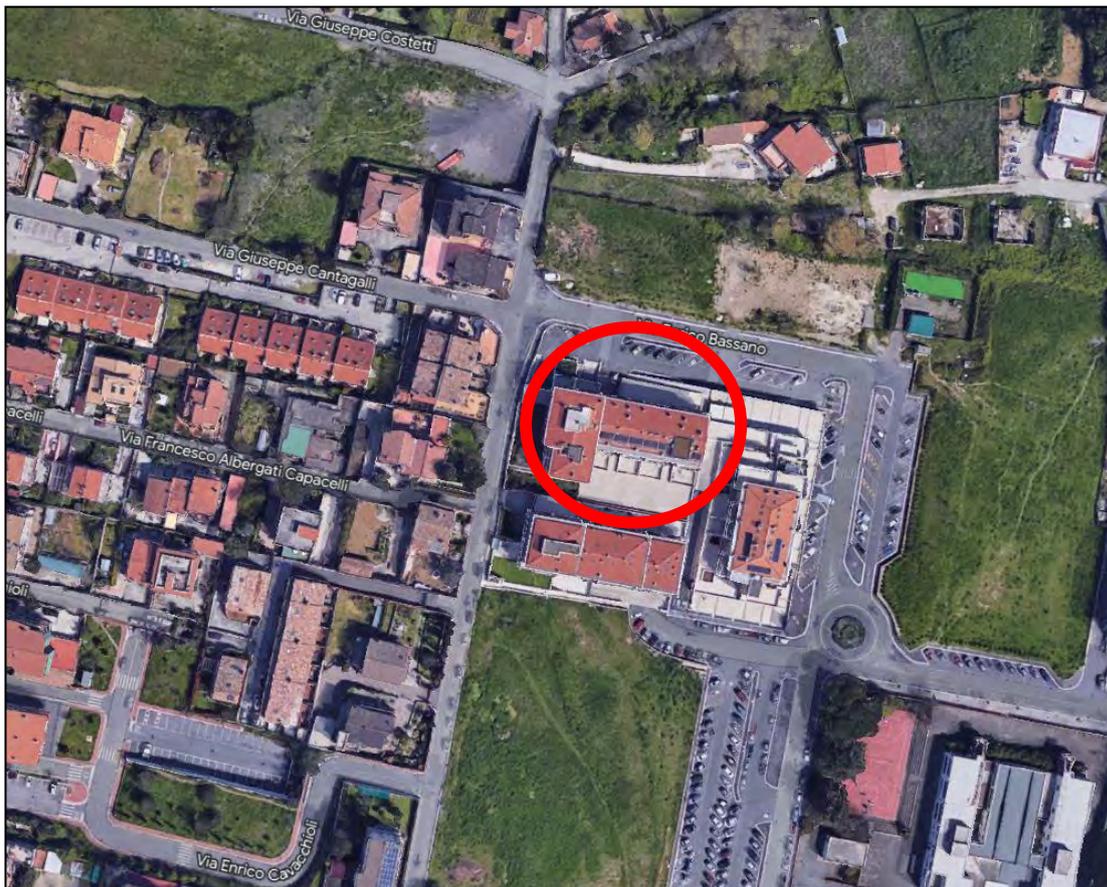
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

Il primo immobile oggetto del pignoramento è un ufficio di proprietà della società **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, Via Enrico Bassano, edificio B, scala B, piano primo, interno 3, zona Cassia - Isola Farnese (municipio XV ex XX), a nord della capitale, fuori il GRA.





Esternamente la facciata del fabbricato è rivestita in cortina, composto di quattro/cinque piani fuori terra, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.



Si tratta di un ufficio così composto: due vani, uno dei quali dotato di angolo cottura, bagno (privo di finestra), balcone, e terrazzo mattonato (catastalmente giardino).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 30/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti, il custode giudiziario Avv. Antonella Scano e il Sig. *****, in qualità di legale

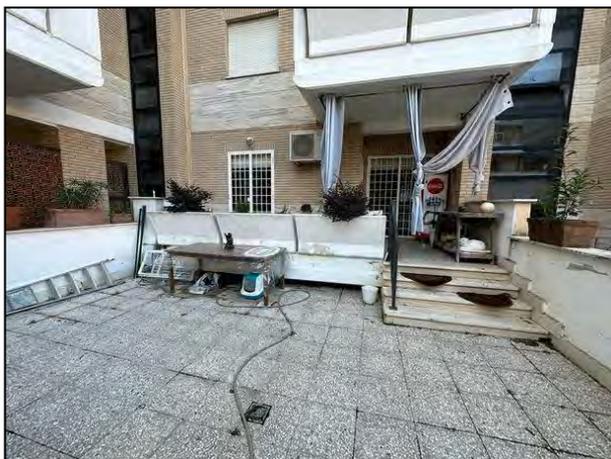
rappresentante della **** Omissis **** conduttrice dell'immobile.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto nell'ufficio n.1 è stato installato un angolo cottura.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'ufficio si presenta in buone condizioni, i due vani hanno pavimenti in parquet, mentre il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in grès. Parte del rivestimento dell'ufficio n.1, corrispondente all'angolo cottura ha rivestimento in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, le serrande sono in pvc e sono dotate di grate di sicurezza antintrusione.

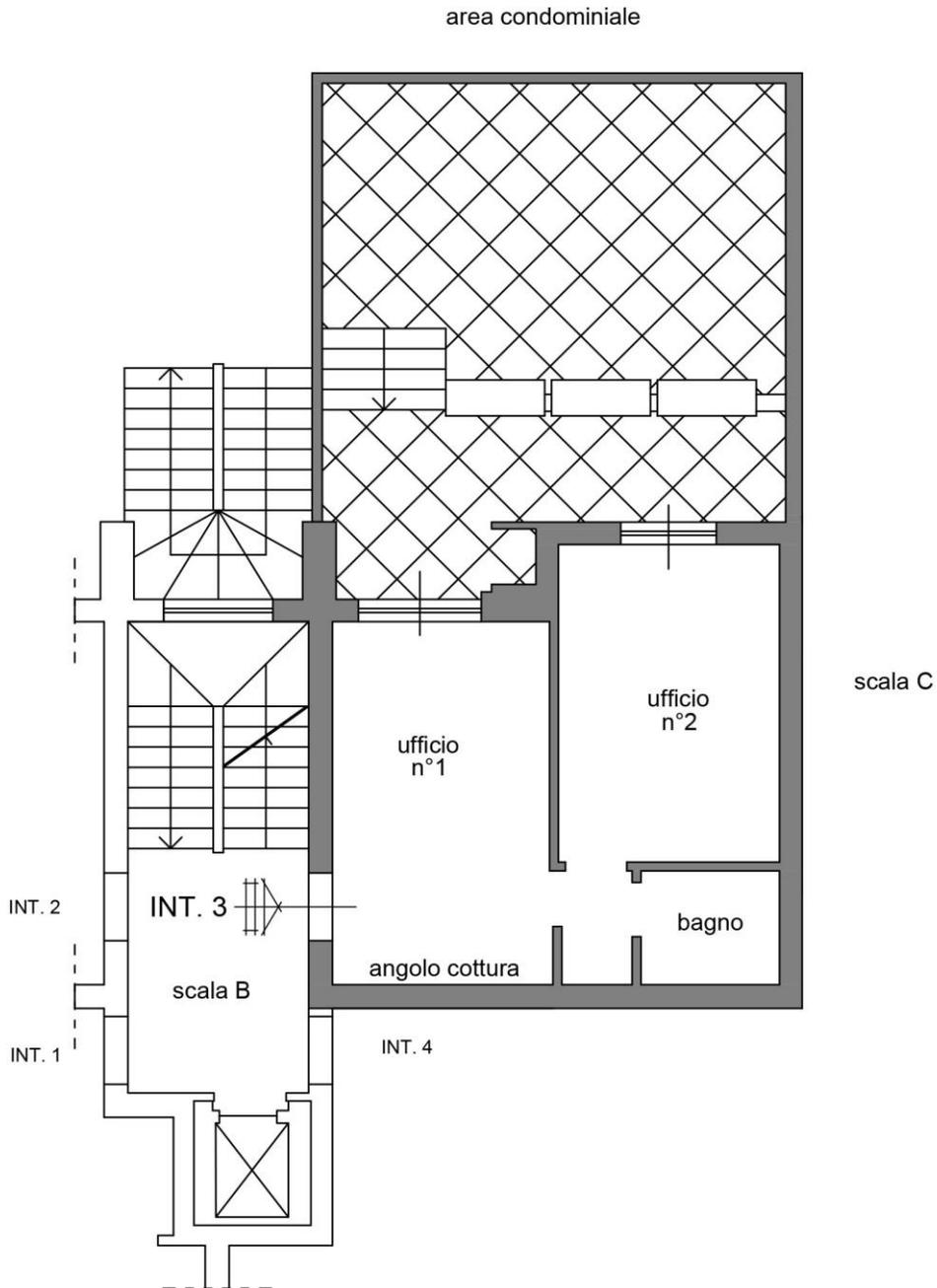
L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo, sul balcone è installata una caldaia nell'apposito vano. Sono inoltre presenti condizionatori d'aria nei due vani ad uso ufficio.





PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

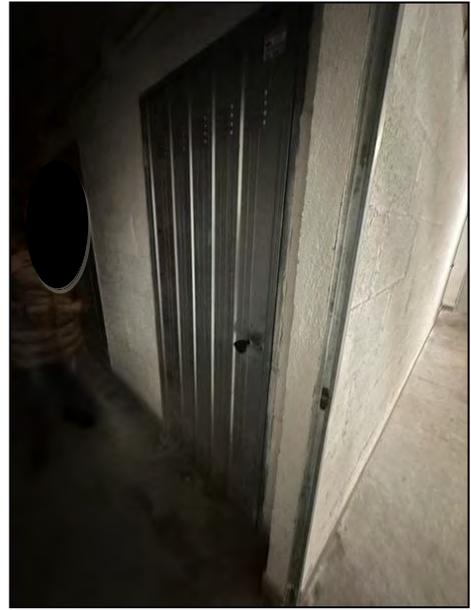
UFFICIO VIA ENRICO BASSANO, 64
EDIFICIO B - SCALA B - PIANO 1
INTERNO 3



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

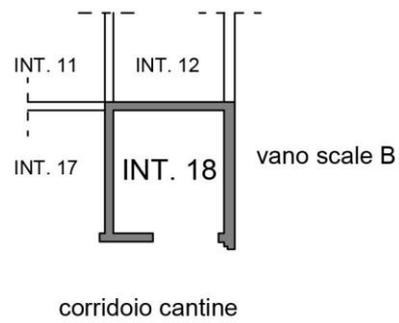
Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'ufficio e al posto auto nel garage condominiale descritti quali beni nn.1 e 3, è una cantina posta al piano seminterrato dell'edificio B, scale A-B. La cantina non è contraddistinta da alcun numero interno (catastalmente int.18) risulta di proprietà della **** Omissis ****.

Alla cantina si accede tramite una porta in alluminio, ed è composta di un unico vano di forma rettangolare non finestrato.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

CANTINA VIA ENRICO BASSANO, 58-64
EDIFICIO B - SCALE A-B - PIANO S1
INTERNO 18



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Il terzo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'ufficio e alla cantina descritti quali beni nn.1 e 2, è un posto auto nel garage condominiale, situato al piano seminterrato dell'edificio B, scale A-B, non contraddistinto da alcun numero interno (catastalmente int.16), di proprietà **** Omissis ****.

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso una rampa carrabile comune di uso condominiale posta civico 34 di Via Enrico Bassano (catastalmente civico 24-30).

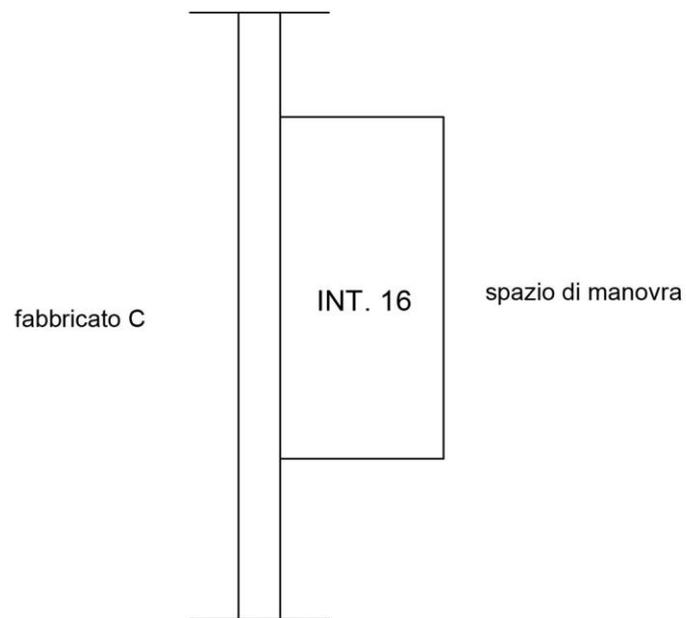


Il posto auto nel garage condominiale risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimento in battuto di cemento e pareti con pannelli alfa tinteggiati di bianco. Il posto auto non è perimetrato a terra e non risulta contraddistinto da numero interno.



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

POSTO AUTO VIA ENRICO BASSANO, 24-30
EDIFICIO B - SCALE A-B - PIANO S1
INTERNO 16



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B,

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile de quo confina con l'interno 4, scala C, vano scala, distacchi su area condominiale, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

La cantina catastalmente contrassegnata dal numero 18 confina con le cantine nn.11, 12 e 17, corridoio di distribuzione, vano scala B, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Il posto auto catastalmente contrassegnato dal numero 16 situato nel garage condominiale confina con lo spazio di manovra su più lati, con la scala C, salvo altri e più precisi confini. Allo stato dei luoghi il posto auto non è perimetrato a terra da vernice e non risulta contraddistinto da numero interno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	37,80 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	14,30 mq	0,25	3,58 mq	0,00 m	1
Area esterna	27,60 mq	31,60 mq	0,18	5,69 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				54,27 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				54,27 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,80 mq	3,25 mq	1,00	3,25 mq	2,64 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,25 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				3,25 mq		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,64 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel municipio XV ex XX (zona La Storta) a nord-ovest della capitale all'esterno del Grande Raccordo Anulare, la zona è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, per la maggior parte risalenti agli anni '90 - 2.000 con altezze variabili, da 2 a 5 piani fuori terra.

Da una analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che essa si identifica con una scarsa densità commerciale ed abitativa, con tipologie residenziali unifamiliare, plurifamiliare e a palazzina avente:

- discreto sistema viario: Via Cassia, Via Braccianense;
- scarsi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- scarsi servizi commerciali ed artigiani.
- collegamento trasporto pubblico con la fermata RFI "La Storta".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2010 al 10/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 2.200,11 Piano 1
Dal 10/01/2011 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 2.200,11 Piano 1
Dal 11/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 2.200,11 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 06/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 2.200,11 Piano 1
Dal 06/06/2017 al 03/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 2.200,11 Piano 1
Dal 03/11/2017 al 07/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 2.200,11 Piano 1
Dal 07/12/2017 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 2.200,11 Piano 1
Dal 14/10/2019 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 2.200,11 Piano 1
Dal 23/11/2021 al 18/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6

		Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 2.200,11 Piano 1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2010 al 10/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3,00 mq Rendita € 6,51 Piano S1
Dal 10/01/2011 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3,00 mq Rendita € 6,51 Piano S1
Dal 11/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 3,00 mq Rendita € 16,42 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 06/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 3,00 mq Rendita € 16,42 Piano S1
Dal 06/06/2017 al 03/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 3,00 mq Superficie catastale 3,00 mq Rendita € 16,42 Piano S1
Dal 03/11/2017 al 07/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 3,00 mq Superficie catastale 3,00 mq Rendita € 16,42 Piano S1
Dal 07/12/2017 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 3,00 mq Superficie catastale 3,00 mq Rendita € 16,42 Piano S1
Dal 14/10/2019 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6 Categoria C2 Cl.11, Cons. 3,00 mq

		Superficie catastale 3,00 mq Rendita € 16,42 Piano S1
Dal 23/11/2021 al 18/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 3,00 mq Superficie catastale 3,00 mq Rendita € 16,42 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2010 al 10/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12,00 mq Rendita € 18,59 Piano S1
Dal 10/01/2011 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12,00 mq Rendita € 18,59 Piano S1
Dal 11/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12,00 mq Rendita € 35,33 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 06/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12,00 mq Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 35,33 Piano S1
Dal 06/06/2017 al 03/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12,00 mq Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 35,33 Piano S1
Dal 03/11/2017 al 07/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12,00 mq Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 35,33 Piano S1
Dal 07/12/2017 al 14/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12,00 mq Superficie catastale 12,00 mq

		Rendita € 35,33 Piano S1
Dal 14/10/2019 al 22/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12,00 mq Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 35,33 Piano S1
Dal 22/11/2021 al 18/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12,00 mq Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 35,33 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	1813	75	6	A10	1	3 vani	50 mq	2200,11 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, in quanto una parte dell'ufficio n.1 è stato installato un angolo cottura. Si rammenta che secondo le regole catastali un immobile A10 non può ospitare una cucina o un angolo cottura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	1813	164	6	C2	6	3,00 mq	3,00 mq	16,42 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1813	136	6	C6	10	12,00 mq	12,00 mq	35,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1018874 del 06/09/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Di Comparto Edilizio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 45
Particella: 1813
Subalterno: 75

Compilata da:
Vitali Alberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

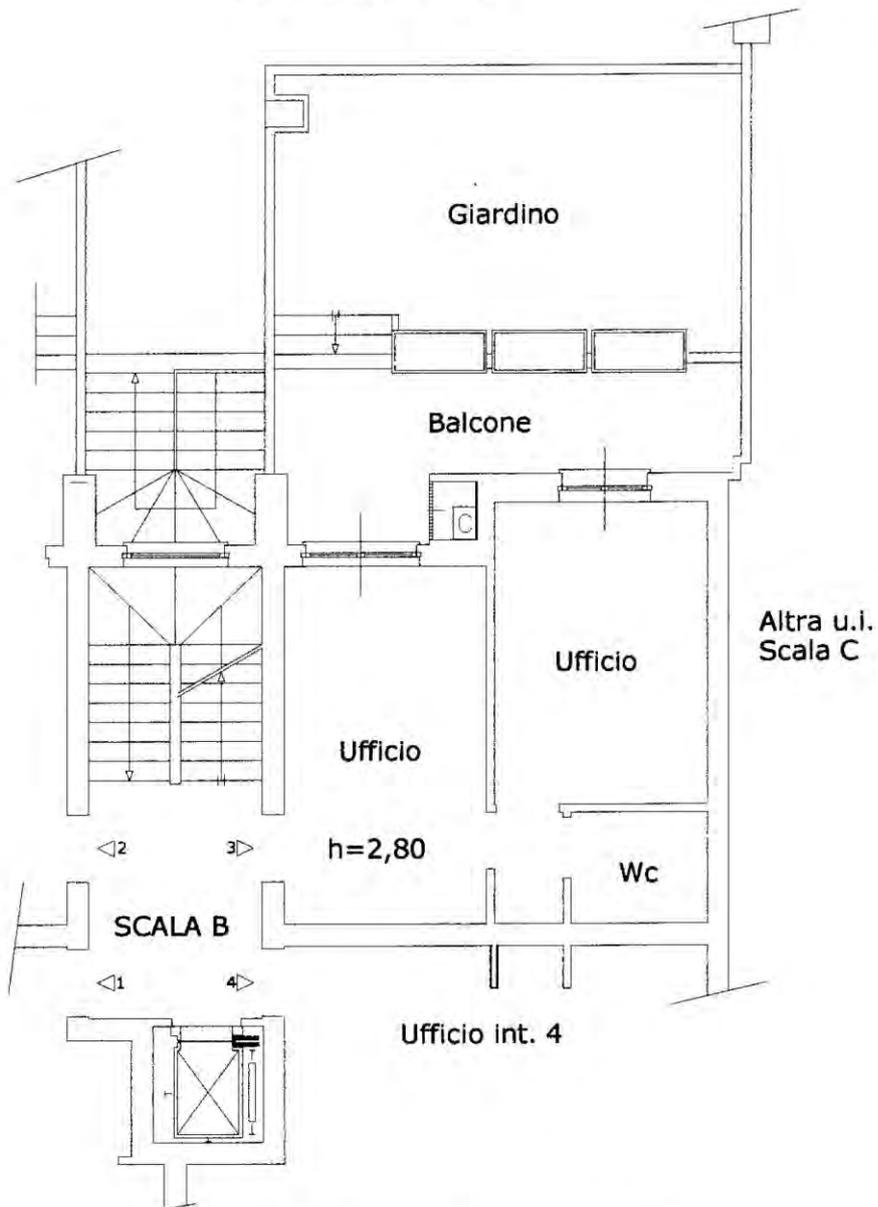
N. 11993

Scheda n. 1

Scala 1:100

FABBRICATO B

Area condominiale



PIANO PRIMO - SCALA B (Ufficio int. 3)

Ultima planimetria in atti

Data: 19/12/2022 - n. T312919 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 45 - Particella 1813 - Subalterno 75 >
VIA ENRICO BASSANO n. 64 Edificio B Scala B Interno 3 Piano 1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1018874 del 06/09/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Di Comparto Edilizio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 1813

Subalterno: 136

Compilata da:

Vitali Alberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

N. 11993

Scheda n. 1

Scala 1:100

FABBRICATO B

Fabbricato C

h=2,64

spazio di manovra

posto
auto n. 17

**PIANO S/1 - SCALE A-B
(Posto auto n. 16)**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 45 - Particella 1813 - Subalterno 136 >
VIA ENRICO BASSANO n. 24-30 Edificio B Scala AB Interno 16 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 19/12/2022 - n. T312920 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

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

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1018874 del 06/09/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Di Comparto Edilizio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 45

Particella: 1813

Subalterno: 164

Compilata da:

Vitali Alberto

Iscritto all'albo:
Architetti

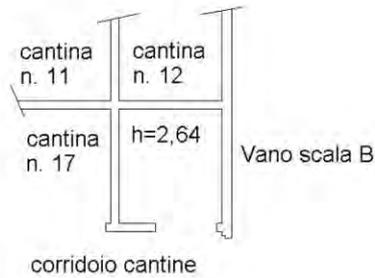
Prov. Roma

N. 11993

Scheda n. 1

Scala 1:100

FABBRICATO B



**PIANO S/1 - SCALE A-B
(Cantina n. 18)**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 45 - Particella 1813 - Subalterno 164 >
VIA ENRICO BASSANO n. 58-64 Edificio B Scala AB Interno 18 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 19/12/2022 - n. T312922 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

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

PATTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti documenti vincolati al rilascio del titolo autorizzativo indicato nel quesito "Regolarità edilizia":

- Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Roma a rogito Notaio Giovanni Giuliani del 22.02.2005 rep. 42639/13152, registrato all'Ufficio delle Entrate - Roma 1 il 03.03.2005, trascritto a Roma 1 il 02.03.2005 n.16752. Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in attuazione del "Comparto D" interno al Piano Particolareggiato di Zona O n.3 - Torrione Cerquetta, approvato con delibera n.33 del 07.02.2000 (si allega copia della convenzione).

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE *"...La convenzione ha per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere di urbanizzazione secondaria riportate negli elaborati allegati alla presente convenzione da realizzare a scomputo dei contributi ai sensi degli artt. 5, 7 ed 11 della Legge n° 10/77. Tutte le opere dovranno essere realizzate in conformità ed in attuazione di quanto previsto per il comparto "D" soggetto a convenzione dal Piano Particolareggiato, dalla relazione tecnica allegata sotto la lettera "A" e parte integrante a tutti gli effetti della presente convenzione nonché dagli elaborati grafici di seguito elencati, acquisiti ai nn.di prot: 3786 del 25.6.2003, 4573 del 25.5.2004, 2124 del 10.3.2004, 4930 dell'8.6.2004 e 1629 del 4.2.2005 dal XIX Dipartimento...omissis...*

Tutte le aree, i manufatti e gli impianti oggetto della presente convenzione rimangono vincolati alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzazione indicate nel progetto esecutivo.

Resta inteso che con la presente convenzione il proprietario componente, è obbligato ai sensi della legge 10/77, in sede di rilascio di concessione edilizia, oltre al costo di costruzione, alla corresponsione del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora non siano state eseguite dai medesimi le OO.UU. a scomputo totale del contributo di cui all' art. 5 della L. n° 10/77..."

Art. 22 - DURATA DELLA CONVENZIONE *La presente convenzione scadrà al termine di 10 anni decorrenti dalla data di esecutività del Piano Particolareggiato approvato. Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse rinnovata, per la parte dell'intervento in oggetto in cui non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le previsioni del Piano Particolareggiato, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per l'area interessata dall'intervento in oggetto un altro piano esecutivo...omissis..."*

- Atto d'Obbligo a favore del Comune di Roma a rogito Notaio Giovanni Giuliani del 21.09.2006 rep. 47509/15250, registrato all'Ufficio delle Entrate - Roma 1 il 25.09.2006 n. 23048 serie 1T, trascritto a Roma 1 il 26.09.2006 n.79653. (si allega copia della nota).

*La società **** Omissis **** e la società **** Omissis **** hanno presentato in data 30.5.2005 al n. 35160 di prot., un progetto per la costruzione di un complesso immobiliare misto...subordinando il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte delle società parenti di un atto mediante il quale esse stesse si obbligano:*

- 1) a vincolare l'area occorrente della superficie di mq. 6.665 al servizio delle progettate costruzioni...;*
- 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso degli interi edifici ed a mantenere a giorno e libere le superfici a portico degli edifici, conformi al progetto approvato...;*
- 3) a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq.4.501,25 a parcheggio privato ed una superficie di mq.2.033,46 a parcheggio privato di usopubblico, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonche' a porre a dimora n. 52 alberi di altezza non inferiore a m.4,50, così'*

come risulta dalle planimetrieallegate sotto le lettere "b", "c", "e", conformi al progetto approvato e costituenti parte integrante dell'atto...

- Rettifica Atto d'Obbligo a favore del Comune di Roma a favore del Comune di Roma a rogito Notaio Giovanni Giuliani del 05.11.2013 rep. 61934/22775, trascritto a Roma 1 il 06.11.2013 n.78042 riguardante il cambio di destinazione d'uso del fabbricato C non oggetto della presente procedura peritale (si allega copia della nota).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta buono. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

Altezza interna utile: H 2,85 mt

Str. verticali: cemento armato

Solai: in latero-cemento.

Pareti esterne fabbricato: in cortina.

Pareti interne: intonaco e tinteggiatura.

Pavimentazione interna: pavimenti in gres e parquet.

Infissi interni: in pvc con doppio vetro con avvolgibili in pvc.

Infissi esterni: grate antintrusione.

Impianto elettrico: da verificare.

Impianto idrico: l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia.

Impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia, radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta buono. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

Altezza interna: H 2,64 mt.

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Pareti esterne: intonacate.

Pareti interne: intonacate.

Impianto idrico: assente.

Impianto termico: assente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture esterne. Internamente lo stato di conservazione ed uso risulta buono. Alla luce di quanto detto l'immobile risulta così costituito:

Altezza interna: H 2,64 mt.

Str. verticali: mista in c.a.

Solai: latero-cemento.

Pavimentazione: battuto di cemento

Pareti: con pannelli alfa tinteggiati di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/07/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis **** con regolare contratto di locazione (di cui si allega copia), registrato digitalmente all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Roma 1 - Trastevere il 23/07/2021 **opponibile alla procedura** in quanto redatto in data antecedente il pignoramento contro **** Omissis **** trascritto il 09/12/2021 reg.part.110053 Reg.Gen.158195).

La durata del contratto è stata fissata in anni 6 con decorrenza dal 15/07/2021 il canone annuo di locazione è fissato dal contratto in € 4.200,00 da pagarsi in rate semestrali di 2.100,00 €.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Gli immobili sono nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2001 al 27/04/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Giuliani	23/07/2001	31633	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	26/07/2001	69587	45184
Dal 27/04/2006 al 31/07/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Giovanni Giuliani	27/04/2006	46453	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	08/05/2006	57719	33425
Dal 27/04/2006 al 31/07/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Giuliani	27/04/2006	46453	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	08/05/2006	57720	33426
Dal 31/07/2006 al 20/01/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Giuliani	31/07/2006	47313	15176
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	02/08/2006	105312	63357
Dal 31/07/2006 al 20/01/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Giuliani	31/07/2006	47313	15176
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma1	02/08/2006	105313	63358
Dal 20/01/2010 al 10/01/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Giuliano	20/01/2010	54684	18866
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II Roma 1	25/01/2010	7714	4152
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Serie

		Ufficio delle Entrate Roma 1	22/01/2010	2105	1T
Dal 10/01/2011 al 06/06/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Giuliani	10/01/2011	56497	19858
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	12/01/2011	2215	1517

Precisazioni

Si segnala:

- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 06/06/2017 rep. 34958/20437 notaio Federica Tedeschi Porceddu trascritto il 19/06/2017 ai nn.71282/47569 da **** Omissis **** in **** Omissis ****.
- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 03/11/2017 rep. 12294/7617 notaio Luca Sabbadini trascritto il 09/11/2017 ai nn.130261/88511 da **** Omissis **** in **** Omissis ****.
- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 07/12/2017 rep. 12385/7682 notaio Luca Sabbadini trascritto il 11/12/2017 ai nn.143882/97755 da **** Omissis **** in **** Omissis ****.
- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14/10/2019 rep. 27967/7718 notaio Gianluca Anderlini trascritto il 15/11/2021 ai nn.145834/101143 da **** Omissis **** in **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 25/01/2010
Reg. gen. 7715 - Reg. part. 1343
Importo: € 36.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 18.150.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 09/12/2021
Reg. gen. 158195 - Reg. part. 110053
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma 1 il 15/12/2010
Reg. gen. 149900 - Reg. part. 26775
A favore di **** Omissis ****
- Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Strumento di attuazione: ZONE O - 03 Torrione Cerquetta



Art.62. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali

1. Gli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.
7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.
8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.
9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

A seguito di ricerche presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica lo scrivente ha rinvenuto che il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte è stato edificato dalla **** Omissis **** con **Permesso di Costruire n.1302** rilasciato dal Comune di Roma l'**11.12.2006** (prot.n.85419) per la realizzazione di tre edifici denominati A-B-C con destinazione mista facenti parte del comparto D del P.P.A. zona o/3 Torrione Cerquetta (comunicazione inizio lavori inviata al Comune di Roma il 02.05.2007).

Si allega fascicolo progettuale.

Successivamente integrato con **Permesso di Costruire in rinnovo n. 417** rilasciato in data **07.07.2011** per l'esecuzione dei lavori di completamento, D.I.A. in variante presentata al Comune di Roma, municipio Roma XX, in data 19.11.2009, prot.n.58123, D.I.A. in variante presentata al Comune di Roma, municipio Roma XX, in data 20.07.2010, prot.n.38930, D.I.A. in variante presentata al Comune di Roma, municipio Roma XX, in data 6.10.2011, prot.n.47525, D.I.A. in variante presentata al Comune di Roma, municipio Roma XX, in data 20.10.2011, prot.n.49681, D.I.A. in variante presentata al Comune di Roma, municipio Roma XX, in data 20.04.2012, prot.n.20846 e S.C.I.A. in variante presentata al Comune di Roma, municipio Roma XX, in data 15.10.2013 al prot.n.75093. **Si allega fascicolo progettuale.**

Lo scrivente ha richiesto al municipio XV accesso agli atti:

- il 24.03.2023 prot.CU/2023/34990 del 27.03.2023 per visionare e verificare i titoli urbanistico/edilizi riferiti al fabbricato ricevendo il 12.04.2023 prot.42404 la seguente risposta: *"In riferimento alla richiesta di accesso si comunica che da ricerca eseguita attraverso l'archivio informatico e cartaceo, non è stato possibile reperire la documentazione richiesta. Si allegano le ricevute del protocollo di quanto richiesto..."* e precisamente: prot. CU/2009/58123 del 19.11.2009 (DIA della società .) e prot. CU/2010/38930 del 20.07.2010 (DIA della società) (si allega copia della risposta del municipio XV);
- il 03.04.2023 prot.CU/2023/39093 del 04.04.2023 per visionare e verificare eventuali titoli urbanistici riferiti al bene n.1, ricevendo il 24/04/2023 prot. 46262 la seguente risposta: *"Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti, le comunichiamo che la ricerca presso l'Archivio digitale di questo municipio con i dati a disposizione non ha dato esito positivo".* (si allega copia della risposta del municipio XV);

Nel fascicolo esaminato presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità congiuntamente al condominio.



All.to 1

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 1302 prot. 8541P del 11/12/06 Istanza n. 35160/05

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 30/05/2005, prot. n. 35160, presentata dalla [redacted] relativa alla realizzazione di tre edifici (denominati A - B - C) con destinazione mista, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di tre edifici (denominati A - B - C) con destinazione mista, sull'immobile sito in Roma - Via Cassia n. 1821 - Comparto D - Zona O 3 Torrione Cerquetta - Municipio XX.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto i Nuovi Tipi prot. 76559/05 e n. 46376/06 (relativi alla sola tavola di progetto n. 7);
- Visto il Nulla Osta della USL RM/C del 26/05/2005 prot. 20550;
- Visto la Delibera di Consiglio Comunale n. 346 del 26/05/2004;
- Visto la Convenzione Urbanistica del 07/02/2000 per Notaio Giovanni Giuliani rep. 42639 racc. 13152;
- Visto copia della nota del XIX Dipartimento prot. 2889/06 con allegata copia del rinnovo delle polizze fidejussorie della [redacted] (di €. 1.033.382,51) e n. 58831 del 17/02/06 (di €. 161.494,21) prestate, dal [redacted] - Comparto D, a garanzia degli oneri di urbanizzazione;
- Visto la richiesta di Nulla Osta per la valutazione del clima acustico prot. 77170/06;
- Visto la richiesta di cambio intestazione giusto Atto di Compravendita per Notaio Giovanni Giuliani del 31/07/2006 rep 47313 racc. 15176;
- Visto gli Atti di redistribuzione immobiliare tra proprietari per Notaio Giovanni Giuliani del 03/10/2005 rep. 105276 racc. 27077 e del 27/04/2006 re. 46453 racc. 14861;
- Visto la polizza fidejussoria della [redacted] e appendice n. 01 del 07/11/2006 relativa all'incidenza del contributo commisurato al costo di costruzione, determinato in €. 301.125,48;
- Visto Atto d'obbligo per Notaio Giovanni Giuliani del 21/09/2006 rep. 47509 racc. 15250 per vincolo dell'area, destinazione d'uso degli interi edifici ed a mantenere a giorno e libere le superfici a portico degli edifici, parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico, giardino e giardino pensile, n. 52 alberi; trascritto il 26/09/2006 - 79653/129135 (dichiarazione notarile prot. 69524/06);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

[redacted]	Sede	[redacted]
	Sede	[redacted]

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Soprintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio [redacted] ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Funzionario Amministrativo
Maria Teresa Cavalieri



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

Permesso n. 017 Prot. 53210 del 7.7.11 Istanza 100002219

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 14/01/2010 protocollo n.100002219, di Permesso di Costruire per completamento per l'esecuzione dei lavori di completamento precedente permesso di costruire n.1302/06 sull'immobile in Roma Comparto D Zona O3 Pp Torrione Cerquetta Municipio XX presentata da

- Visto il Permesso di Costruire n. 1302 del 11/12/2006;
- Visto la polizza n. 681020 del 14/06/2011 relativa al contributo commisurato al costo di costruzione, pari a € 103.137,45 garantito da
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il

PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto allegati al precedente permesso n. 1302 del 11/12/2006.

Ai Richiedenti

•

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'Ente, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso dovrà essere custodito nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Nel cantiere dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Municipio competente, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata agli uffici tecnici del Municipio competente.
13. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dalla ricezione, 7 LUG 2011 ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

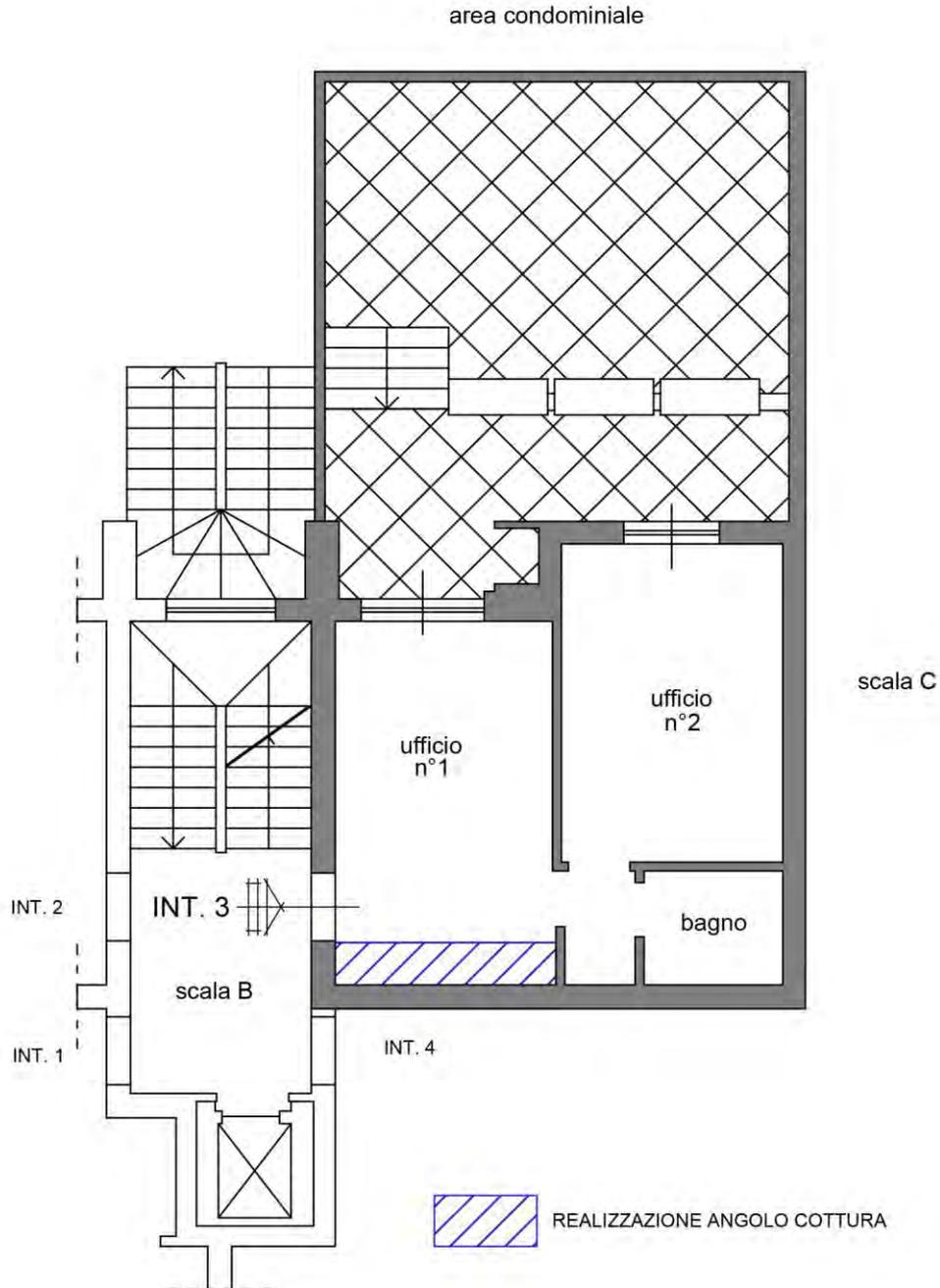
BENE n.1

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale (vedi planimetria dello stato dei luoghi allegata) in quanto è stato installato un angolo cottura non consentito in immobili con destinazione ufficio.

Per regolarizzare la difformità rilevata si dovrà provvedere alla demolizione e ripristino dello stato quo ante dell'ufficio. I costi per la rimozione e il ripristino, quantificabili in 500,00 €, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

PLANIMETRIA DIFFORMITA'

UFFICIO VIA ENRICO BASSANO, 64
EDIFICIO B - SCALA B - PIANO 1
INTERNO 3



SCALA 1:100



COMUNE DI ROMA MUNICIPIO XX

LOCALITA'
P.P. DI ATTUAZIONE
VARIANTE DEL P.R.G.
PER IL RECUPERO
DEI NUCLEI EDILIZI
SORTI SPONTANEAMENTE
ZONA "O3"
TORRIONE CERQUETTA
COMPARTO EDILIZIO D

PROGETTO DI UN COMPLESSO EDILIZIO
RESIDENZIALE - COMMERCIALE - UFFICI

COMUNE DI ROMA		
DIPARTIMENTO IX		
POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N.	1053	
DEL	11/2/05	
U.O.	N. All.	N. Tav.

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. M.
Progetto Prot. n. 35169 del 2005
APPROVATO
Il Responsabile Del Procedimento
PERMESSO DI COSTRUIRE
1307 del 11/2/06

NUOVI TIPI



PROPRIETARIO

PROGETTISTA

DR. ARCH. FRANCO TRABUCCHI

COLLABORATORI :

FASE

PERMESSO DI COSTRUIRE

DATA	APRILE 2005
SCALA	1:100
SERIE	ARCHITETTURA

TITOLO

**EDIFICIO B
PIANTE**

TAVOLA

6

AI TERMINI DI LEGGE IL
PROGETTISTA SI RISERVA LA
PROPRIETA' DI QUESTO
DISEGNO CON LA PROIBIZIONE
DI RIPRODURLO O TRASFERIRLO
A TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE
SCRITTA.

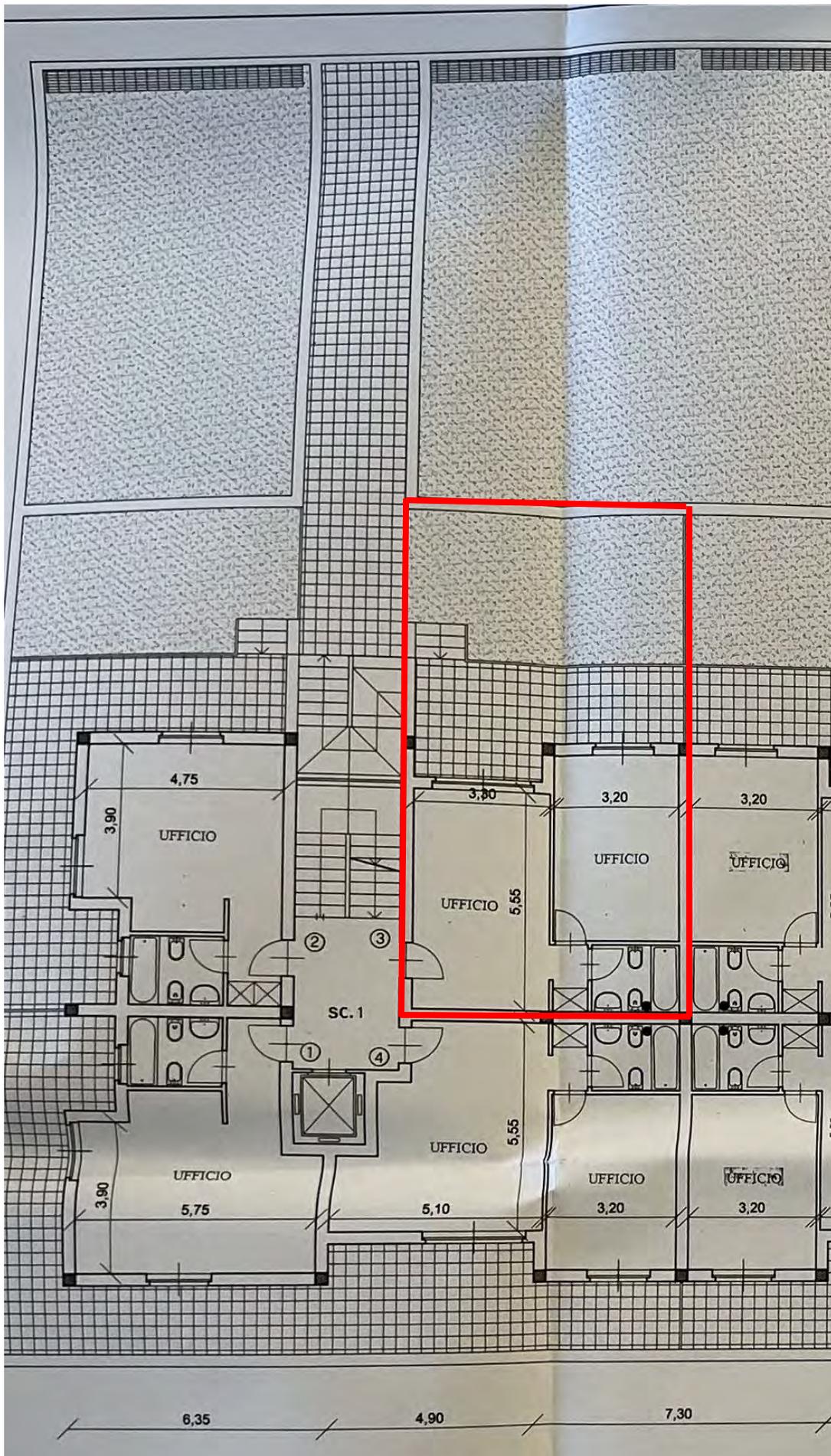
AGG. OTTOBRE 2005

NOTE

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Dr. Arch. FRANCO TRABUCCHI

Via G.A. PASQUALE 47 - 00156 ROMA



BENE n.2 e n.3

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali in atti.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 64, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 3, PIANO 1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 58-64, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 18, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ENRICO BASSANO, 24-30, EDIFICIO B, SCALA A-B, INTERNO 16, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito di colloqui intercorsi con lo studio **** Omissis **** che si occupa dell'amministrazione del condominio di Via Enrico Bassano n.64 sono stati rilevati debiti condominiali sono pari a € 4.051,11 (si allega copia dell'estratto conto).

Le spese condominiali, da pagarsi in 4 rate trimestrali ammontano a circa € 147,00.

Situazione versamenti

Esercizio 2022

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
05/01/2022 Rata nr. 1	147,46	0,00	-147,46	Scaduta
01/04/2022 Rata nr. 2	145,00	0,00	-145,00	Scaduta
01/07/2022 Rata nr. 3	145,00	0,00	-145,00	Scaduta
01/10/2022 Rata nr. 4	145,00	0,00	-145,00	Scaduta
15/11/2022 Saldo 2021	3.084,89	0,00	-3.084,89	Scaduta
Totale	3.667,35	0,00	-3.667,35	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 3.667,35 Euro.

Esercizio 2023

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
05/01/2023 Rata nr. 1	192,76	0,00	-192,76	Scaduta
01/04/2023 Rata nr. 2	191,00	0,00	-191,00	Scaduta
01/07/2023 Rata nr. 3	191,00	0,00	-191,00	
01/10/2023 Rata nr. 4	191,00	0,00	-191,00	
Totale	765,76	0,00	-765,76	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 383,76 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 4.433,11 Versato: 0,00 A Saldo: -4.433,11 (di cui 4.051,11 scaduto)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni immobiliari Roma - borsinoimmobiliare.it
 2. OMI (Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso ufficio in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, ZONA CASSIA ISOLA FARNESE VIA CERQUETTA
uffici: **2.328,00 €/mq**;
(borsinoimmobiliare.it di Roma - Zona Cassia - Isola Farnese Via Cerquetta - aprile 2023).
 - Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA):
uffici: **2.100,00 €/mq**;
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).
 - Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso ufficio in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - immobile paragonabile n.1: € 129.000,00 / 50,00 mq = 2.580,00 €/mq;
 - immobile paragonabile n.2: € 195.000,00 / 100,00 mq = 1.950,00 €/mq;
 - immobile paragonabile n.3: € 185.000,00 / 70,00 mq = 2.642,85 €/mq.

$$(\text{Valore immobile n.1} + \text{Valore immobile n.2} + \text{Valore immobile n.3}) / 3$$
$$(2.580,00 \text{ €/mq} + 1.950,00 \text{ €/mq} + 2.642,85 \text{ €/mq}) / 3 = 7.172,85 \text{ €/mq} / 3 = 2.390,95 \text{ €/mq}$$

arrotondato a 2.400,00 €/mq

Valore al mq dell'unità immobiliare di riferimento 3: **2.400,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 = Valore medio

$$2.328,00 \text{ €/mq} + 2.100,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} = 6.828,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.276,00 \text{ €/mq}$$

arrotondato a **2.300,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$$54,27 \text{ mq} \times 2.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 124.821,00 \text{ arrotondato a € } \mathbf{125.000,00}$$

Considerato che sull'immobile risulta in essere un contratto di locazione ad uso ufficio opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione che a parere dello scrivente corrisponde a 0,90.

("Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino - Il sole 24 ore)

$$\text{€ } 125.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 112.500,00$$

Valore di stima bene n.1 **€ 112.500,00**

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6, Categoria C2

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

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni/uffici.

Dunque la cantina sarà valutata con lo stesso valore dell'ufficio debitamente decurtato con un **coefficiente di riduzione**, che lo scrivente ritiene pari a **0,40** (deprezzamento pari al 60%).

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni immobiliari Roma - borsinoimmobiliare.it.
 2. OMI (Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso ufficio in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, ZONA CASSIA ISOLA FARNESE VIA CERQUETTA
uffici: **2.328,00 €/mq**;
(borsinoimmobiliare.it di Roma - Zona Cassia - Isola Farnese Via Cerquetta - aprile 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA):
uffici: **2.100,00 €/mq**;
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).
- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso ufficio in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - immobile paragonabile n.1: € 129.000,00 / 50,00 mq = 2.580,00 €/mq;
 - immobile paragonabile n.2: € 195.000,00 / 100,00 mq = 1.950,00 €/mq;
 - immobile paragonabile n.3: € 185.000,00 / 70,00 mq = 2.642,85 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =
 (Valore immobile n.1 + Valore immobile n.2 + Valore immobile n.3) / 3
 (2.580,00 €/mq + 1.950,00 €/mq + 2.642,85 €/mq) / 3 = 7.172,85 €/mq / 3 = 2.390,95 €/mq

arrotondato a 2.400,00 €/mq

Valore al mq dell'unità immobiliare di riferimento 3: **2.400,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 = Valore medio

2.328,00 €/mq + 2.100,00 €/mq + 2.400,00 €/mq = 6.828,00 €/mq / 3 = 2.276,00 €/mq
arrotondato a 2.300,00 €/mq

Si applica il coefficiente di riduzione 0,40

2.300,00 €/mq x 0,40 = **920,00€/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

3,25 mq x 920,00 €/mq = € 2.990,00

arrotondato a **€ 3.000,00**

Valore di stima bene n.2 **€ 3.000,00**

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni immobiliari Roma - borsinoimmobiliare.it
2. BIR (Borsa Immobiliare di Roma);

3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso ufficio in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, ZONA CASSIA ISOLA FARNESE VIA CERQUETTA

posti auto coperti: **847,00 €/mq;**

(borsinoimmobiliare.it di Roma – Zona Cassia - Isola Farnese Via Cerquetta - aprile 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, La Storta - Olgiata (Municipio: XV - ex Municipio XX)

Boxes e posti auto: **950,00 €/mq;**

(Borsino Immobiliare di Roma - Z51 La Storta - Olgiata (Zone dell'Agro Romano zona nord - II numero 2022).

Ai fini della stima non sono stati reperiti valori per posti auto all'interno di garage condominiali dunque si useranno box decurtati del 30%.

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso abitazione in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- immobile paragonabile n.1: € 12.000,00 / 14,00 mq = 857,00 €/mq;
- immobile paragonabile n.2: € 22.000,00 / 21,00 mq = 1.047,61 €/mq;
- immobile paragonabile n.3: € 27.000,00 / 18,00 mq = 1.500,00 €/mq.

Media del valore al mq degli immobili paragonabili =
(Valore immobile n.1 + Valore immobile n.2 + Valore immobile n.3) / 3

$(857,00 \text{ €/mq} + 1.047,61 \text{ €/mq} + 1.500,00 \text{ €/mq}) / 3 = 3.404,61 \text{ €/mq} / 3 = 1.134,87 \text{ €/mq}$
arrotondato a 1.150,00 €/mq

Si applica la riduzione del 30%
 $1.150,00 \text{ €/mq} - 30\% = \text{€ } 805,00$

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 = Valore medio

$847,00 \text{ €/mq} + 950,00 \text{ €/mq} + 805,00 \text{ €/mq} = 2.602,00 \text{ €/mq} / 3 = 867,33 \text{ €/mq}$

arrotondato a 870,00 €/m

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$12 \text{ mq} \times 870,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.440,00$ arrotondato a € 10.500,00

Valore di stima bene n.3 € 10.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1	54,27 mq	2.300,00 €/mq	€ 125.000,00 * 0,90 opponibilità contratto di locazione € 112.500,00	100,00%	€ 112.500,00 - 500,00 = € 112.000,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1	3,25 mq	920,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, scala A-B, interno 16, piano S1	12,00 mq	870,00 €/mq	€ 10.500,00	100,00%	€ 10.500,00
				Valore di stima:	€ 125.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato quo ante	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- i costi per la rimozione dell'angolo cottura e il ripristino allo stato quo ante quantificato in € 500,00 riferito al bene n.1.
€ 112.500,00 - € 500,00 = € 112.000,00

Sommando nuovamente i 3 beni si avrà: € 112.000,00 + € 3.000,00 + € 10.500,00 = **€ 125.500,00**

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

€ 125.500,00 - 10% = € 112.950,00 arrotondato a € 115.000,00

Valore finale di stima: € 115.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 18/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi beni nn.1-2-3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria difformità bene n.1
- ✓ N° 6 Quotazioni immobili paragonabili beni 1-2-3
- ✓ N° 1 Quotazioni Agenzia delle Entrate beni 1 e 2
- ✓ N° 1 Quotazioni Borsa Immobiliare di Roma bene n.3
- ✓ N° 1 Quotazioni borsinoimmobiliare.it Roma bene n.1-2-3
- ✓ N° 3 Planimetria Stato dei Luoghi beni 1-2-3
- ✓ N° 1 Planimetria difformità bene n.1
- ✓ N° 1 Risposta accesso agli atti municipio XV
- ✓ N° 1 Nota atto d'obbligo edilizio
- ✓ N° 1 Nota rettifica atto d'obbligo edilizio
- ✓ N° 1 Regolamento di condominio
- ✓ N° 1 Copia estratto conto condominiale
- ✓ N° 1 Ispezione ipotecaria bene n.1
- ✓ N° 15 Foto bene n.1-2-3
- ✓ N° 1 Fascicolo progettuale
- ✓ N° 1 Contratto di locazione bene n.1
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Scheda riassuntiva

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1

Il primo immobile oggetto del pignoramento è un ufficio di proprietà della società **** Omissis ****, ubicato nel Comune di Roma, Via Enrico Bassano, edificio B, scala B, piano primo, interno 3, zona Cassia - Isola Farnese (municipio XV ex XX), a nord della capitale, fuori il GRA.

Esternamente la facciata del fabbricato è rivestita in cortina, composto di quattro/cinque piani fuori terra, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Si di un ufficio così composto: due vani, uno dei quali dotato di angolo cottura, bagno (privo di finestra), balcone, e terrazzo mattonato (catastalmente giardino).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 30/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti, il custode giudiziario Avv. Antonella Scano e il Sig. **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** conduttrice dell'immobile.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto nell'ufficio n.1 è stato installato un angolo cottura.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'ufficio si presenta in buone condizioni, i due vani hanno pavimenti in parquet, mentre il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in grès. Parte del rivestimento dell'ufficio n.1, corrispondente all'angolo cottura ha rivestimento in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, le serrande sono in pvc e sono dotate di grate di sicurezza antintrusione.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo, sul balcone è installata una caldaia nell'apposito vano. Sono inoltre presenti condizionatori d'aria nei due vani ad uso ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. **Strumento di attuazione: ZONE O - O3 Torrione Cerquetta**

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'ufficio e al posto auto nel garage condominiale descritti quali beni nn.1 e 3, è una cantina posta al piano seminterrato delle scale A-B, non contraddistinto da alcun numero interno (catastalmente int.18), di proprietà della **** Omissis ****.

Alla cantina si accede tramite una porta in alluminio. La cantina è composta di un unico vano di forma rettangolare non finestrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. **Strumento di attuazione: ZONE O - 03 Torrione Cerquetta**

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B scala A-B, interno 16, piano S1

Il terzo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'ufficio e alla cantina descritti quali beni nn.1 e 2, è un posto auto nel garage condominiale situato al piano seminterrato delle scale A-B, non contraddistinto da alcun numero interno (catastalmente int.16), di proprietà **** Omissis ****

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso una rampa carrabile di uso condominiale posta al civico 34 di Via Enrico Bassano (catastalmente n.24-30). Il box risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimento in battuto di cemento e pareti con pannelli alfa tinteggiati di bianco. Il posto auto non è perimetrato a terra e non risulta contraddistinto da numero interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. **Strumento di attuazione: ZONE O - 03 Torrione Cerquetta**

Prezzo base d'asta: € 115.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1342/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 64, edificio B, scala B, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1813, Sub. 75, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	54,27 mq
Descrizione:	<p>Il primo immobile oggetto del pignoramento è un ufficio di proprietà della società **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, zona Cassia - Isola Farnese, Via Enrico Bassano, edificio B, scala B, piano primo, interno 3.</p> <p>Esternamente la facciata del fabbricato è rivestita in cortina, composto di quattro/cinque piani fuori terra, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Trattasi di un ufficio così composto: due vani, uno dei quali dotato di angolo cottura, bagno (privo di finestra), balcone, e terrazzo mattonato (catastalmente giardino).</p> <p>Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 30/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti, il custode giudiziario Avv. Antonella Scano e il Sig. **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** conduttrice dell'immobile.</p> <p>Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Rispetto alla documentazione reperita presso i competenti uffici è emerso che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale in quanto nell'ufficio n.1 è stato installato un angolo cottura.</p> <p>Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'ufficio si presenta in buone condizioni, i due vani hanno pavimenti in parquet, mentre il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in grès. Parte del rivestimento dell'ufficio n.1, corrispondente all'angolo cottura ha rivestimento in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro, le serrande sono in pvc e sono dotate di grate di sicurezza antintrusione.</p> <p>L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo, sul balcone è installata una caldaia nell'apposito vano. Sono inoltre presenti condizionatori d'aria nei due vani ad uso ufficio.</p>		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 58-64, edificio B, scala A-B, interno 18, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1813, Sub. 164, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	3,25 mq
Descrizione:	<p>Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'ufficio e al posto auto descritti quali beni nn.1 e 3, è una cantina posta al piano seminterrato delle scale A-B, non contraddistinto da alcun numero interno (catastralmente int.18), di proprietà della **** Omissis ****.</p> <p>Alla cantina si accede tramite una porta in alluminio ed è composta di un unico vano di forma rettangolare non finestrato.</p>		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Enrico Bassano, 24-30, edificio B, scala A-B, interno 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1813, Sub. 136, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Descrizione:	<p>Il terzo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'ufficio e alla cantina descritti quali beni nn.1 e 2, è un posto auto nel garage condominiale situato al piano seminterrato delle scale A-B, non contraddistinto da alcun numero interno (catastralmente int.16), di proprietà **** Omissis ****.</p> <p>L'accesso all'autorimessa avviene attraverso una rampa carrabile di uso condominiale posta al civico 34 di Via Enrico Bassano (catastralmente n.24-30). Il box risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimento in battuto di cemento e pareti con pannelli alfa tinteggiati di bianco.</p> <p>Il posto auto non è perimetrato a terra e non risulta contraddistinto da numero interno.</p>		