
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 467/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
RELAZIONE NOTARILE	4
Precisazioni	4
Patti	4
Parti Comuni	4
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale E BOX ubicatI a Roma (RM) - Via Casilina 1611/1615, piano S1	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Descrizione	14
Bene N° 2 - Appartamento E BOX ubicatI a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 7 (e 1), piano 2 (e S1)	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18



Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 3	21
Descrizione.....	21
Bene N° 3 – Appartamento E BOX ubicatI a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 9 (e 3), piano 2 (e S1) ...	21
Titolarità.....	21
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali.....	24
Stato conservativo.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 467/2020 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160.800,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 88.582,50	39
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 84.050,00	40



INCARICO

In data 18/01/2021, la sottoscritta Arch.Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art.568 c.p.c. e in data 21/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale e box ubicati a Roma (RM) - Via Casilina 1611/1615, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento e box ubicati a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 7 (e 1), piano 2 (e S1)
- **Bene N° 3** - Appartamento e box ubicati a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 9 (e 3), piano 2 (e S1)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

RELAZIONE NOTARILE

La relazione notarile del 21/07/2021 è stata redatta dal Notaio Gianluca Anderlini, ed è stata depositata in data 28/08/2021. La relazione non cita alcuni degli atti di provenienza.

PRECISAZIONI

Si segnala che il pignoramento (su diritti pari ad 1/2) è stato attuato dalla signora **** Omissis **** a carico degli esecutati in qualità di terzi proprietari per avere acquistato dal debitore **** Omissis **** (debitore).

Il sig. **** Omissis **** ha venduto metà di tutti gli immobili con Atto di Compravendita del Notaio La Gioia del 31/01/2005, rep.64494/14556 a favore di **** Omissis **** (coniugi in comunione dei beni dichiarata), ma per tale atto è stata inserita l'annotazione di inefficacia parziale il 09/08/10 n.18015, con atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma del 6/5/2010 rep.4757 a favore della menzionata signora **** Omissis ****, pertanto tutti gli atti di vendita stipulati dopo la data del 31/01/2005 devono ritenersi parzialmente inefficaci, e quindi gli esecutati sono di fatto gli attuali intestatari per i quali è stato reso inefficace l'atto.

Si precisa altresì che il pignoramento è stato effettuato sui vecchi subalterni catastali, a carico dei quali si trovano anche la maggior parte delle altre formalità pregiudizievoli.

PATTI

Dai documenti reperiti ed esaminati non risultano esserci patti oltre quelli già riportati nei paragrafi dedicati.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione esaminata e reperita non risultano esserci parti comuni oltre quelle riportate nel regolamento di condominio e negli altri atti riportati negli appositi paragrafi.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata e reperita non risultano esserci Servitù, censi, livelli o usi civici.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vecchio PRG la zona si trovava in zona F/1 (ristrutturazione urbanistica).

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli Art.51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione.

Lo strumento attuativo in vigore è il Programma Integrato residenziale Municipio VIII (ora VI) n.6 Villaggio Breda Due Leoni.

L'immobile non è inserito nella Carta della Qualità.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nelle Tavole A e B del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, l'immobile è individuato come segue:

TAV.A: Sistema del paesaggio insediativo, Reti infrastrutture e servizi.

TAV.B: al di fuori delle aree urbanizzate del PTPR.

Per la costruzione dell'immobile sono stati stipulati:

1. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 24/01/1977, rep.7582/3314, a favore del Comune di Roma, registrato ad Anzio in data 2/2/1977 al n.460 vol.61 e trascritto in data 1/2/1977 ai nn.5643/4439, per la cessione di aree per pubblici servizi (Allegato).
2. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 08/02/1977, rep.7712/3387, a favore del Comune di Roma, registrato ad Anzio in data 18/2/1977 al n.362 vol.21 e trascritto in data 17/2/1977 ai nn.8548/6687 per: 1. vincolo dell'area alla costruzione dell'edificio, 2. vincolo della zona a parcheggio, 3. vincolo del verde, 4. mantenimento delle destinazioni a servizi dell'edificio dei piani interrato e ultimo (Allegato).
3. Conferma di atto d'obbligo Notaio Massimi del 06/07/1978, rep.13300/5589, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma in data 10/07/1978 e trascritto in data 7/7/1978 ai nn.39406/31264 per la conferma degli obblighi assunti con i precedenti atti (Allegato).
4. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 09/02/1979, rep.15288/6388, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma in data 15/02/1979 e trascritto in data 14/02/1979 ai nn.10031/7459 per il rinnovo dei vincoli sopraelencati (Allegato).
5. Atto d'obbligo Notaio Perrotta del 05/03/1980, rep.1143/342, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma 1 in data 13/03/1980 e trascritto in data 12/03/1980 ai nn.1868/14179 per il rinnovo del vincolo a parcheggio del piano interrato (Allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato in forza di:

1. Concessione n.1289/c del 20/07/1978, rilasciata a *** l a seguito di progetto n.6758 del 19/02/1973 (Allegata);
2. Concessione n.421/c del 19/03/1979, rilasciata a *** a seguito di progetto n.53741 del 28/12/1978



(Allegata).

3. Domanda di Variante n.50190 del 29/11/1979 per variante al piano interrato, approvata in data 14/12/1979 subordinata alla firma di atto d'obbligo vincolante per la destinazione a parcheggio privato del piano interrato.

Per il lotto 1 risultano le seguenti:

1. Domanda di condono edilizio prot.86/60531/1-2 per il cambio di destinazione d'uso del locale al sub.502 (ex sub.21 ora sub.523) da magazzino (C/2) a laboratorio artigianale (D/7). Per la domanda è stata versata l'oblazione nel 1986 e presentata documentazione aggiuntiva nel 2012.

Nella Perizia giurata depositata l'8/1/2016, viene citato un Certificato di agibilità (n.9863 serie A del 30/09/1983) non rintracciato presso nessun ufficio pubblico.

Per l'immobile è stato rilasciato Certificato di agibilità n.9 del 15/01/1981, sia per gli appartamenti, sia per i box, prima della realizzazione del laboratorio.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale e box ubicati a Roma (RM) - Via Casilina 1611/1615, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE E BOX UBICATI A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1611/1615, PIANO S1

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: box auto e laboratorio artigiano/magazzino attualmente utilizzato come tempio religioso, entrambi situati al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina al di fuori del raccordo anulare.

L'area è priva di impianto urbanistico, compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, situate entrambe al piano interrato ma con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.7 è un unico locale soppalcabile (H 350 cm); il laboratorio comprende tre locali oltre servizi (questi ultimi posti lungo la rampa carrabile di accesso), di cui 2 più piccoli (rispettivamente circa 15 e 30 mq) ed uno molto ampio di circa 350 mq.

La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda inclinata, cortile esterno condominiale.

La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali di vicinato e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città.

L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate. Il sopralluogo è stato effettuato il 17/05/2021.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sono posti in vendita i diritti di proprietà per 1/2 in virtù della annotazione di inefficacia parziale del 09/08/15 n.18015, con atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma del 6/5/2010 rep.4757 a favore della signora **** Omissis ****, che rende parzialmente inefficace l'atto di vendita del Notaio La Gioia del 31/1/2005 e quindi tutti quelli successivi.

CONFINI

Le unità confinano, a corpo, in senso orario a partire da Nord, con riferimento alla pianta catastale ed allo stato di fatto, con:

LABORATORIO/DEPOSITO: dapprima terrapieno, poi il box auto int.6, quindi area di manovra comune, poi il box auto int.7, quindi terrapieno verso Via Casilina, infine, e per chiudere, di nuovo su due lati il terrapieno iniziale.

BOX INT.7: dapprima area di manovra comune, poi altro box int.8, quindi terrapieno verso Via Casilina, il laboratorio/deposito, infine, e per chiudere, di nuovo l'area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artigianale	385,00 mq	425,00 mq	1,00	425,00 mq	3,50 m	S1
ufficio	13,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,75 m	S1
Box	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				455,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				455,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il laboratorio artigianale (attualmente utilizzato a luogo di culto) e l'ufficio fanno parte della stessa unità catastale, mentre il box è catastalmente indipendente.

Sono stati uniti nello stesso lotto per valorizzarli vicendevolmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 02/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq



		Rendita € 0,23 Piano S1
Dal 02/12/1980 al 30/04/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 457 mq Rendita € 2,87 Piano S1
Dal 02/12/1980 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 0,23 Piano S1
Dal 30/04/1981 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 457 mq Rendita € 2,87 Piano S1
Dal 08/02/1999 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 457 Rendita € 1.581,34 Piano S1
Dal 31/01/2005 al 24/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 457 mq Rendita € 1.581,34 Piano S1
Dal 31/01/2005 al 09/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 0,23 Piano S1
Dal 24/04/2008 al 09/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 7.008,00 Piano S1
Dal 09/02/2012 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 16, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Rendita € 0,23 Piano S1
Dal 09/02/2012 al 22/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 7.008,00 Piano S1
Dal 25/07/2012 al 10/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 516, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 96,06



		Piano s1
Dal 22/01/2013 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 523, Zc. 6 Categoria D7 Rendita € 7.008,00 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	1952	523	6	D7				7008 €	S1	
	1052	1952	516	6	C6	15	15 mq	17 mq	96,06 €	s1	

Corrispondenza catastale

Gli immobili corrispondono sostanzialmente alle planimetrie catastali, a meno di partizioni interne realizzate nel laboratorio che non modificano la sagoma esterna dell'unità
Le planimetrie catastali sono allegate alla presente relazione.

Le unità sono identificate come sopra in forza di:

BOX AUTO sub.516:

1. COSTITUZIONE del 02/12/1980 in atti dal 25/01/1991 DAL PROT.3223 AL PROT.3245 (n.3223.245/1980)
2. Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (da part.14 sub.16 a part.1952 sub.516) del 25/07/2012 protocollo n.RM0826010 in atti dal 25/07/2012
3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
4. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2020 protocollo n.RM0086475 in atti dal 24/02/2020

LABORATORIO sub.523:

1. COSTITUZIONE del 02/12/1980 in atti dal 25/01/1991 DAL PROT.3223 AL PROT.3245
2. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE da MAGAZZINO a ATTIVITA` INDUSTRIALE- ARTIGIANALE, del 24/04/2008 protocollo n.RM0566940 in atti dal 24/04/2008, e variazione del subalterno da sub.21 a 502)
3. Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 22/01/2013 protocollo n.RM0053905 in atti dal 22/01/2013 (da part.1952 sub.502 a part.1952 sub.523)

STATO CONSERVATIVO

Entrambi gli immobili sono in scarso stato conservativo. Entrambi subiscono l'essere interrati, e quindi con presenza di umidità. Per il box si segnala anche la necessità di lavori sulla rampa di accesso condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità occupano porzioni del piano interrato di un immobile a 4 piani fuori terra più 1 piano interrato, costruito con struttura in calcestruzzo armato, tamponature esterne in laterizio e copertura a doppia falda



inclinata, con rivestimento in tegole di laterizio.

La finitura esterna dell'immobile è in cortina chiara, con ringhiere dei balconi metalliche.

Le unità hanno accessi indipendenti: al laboratorio si accede direttamente dal passo carabile su Via Casilina 1611, tramite una rampa con pavimentazione in piastrelle di cemento stampato e le pareti rivestite con doghe metalliche; al box auto si scende da una rampa condominiale posta successivamente all'ingresso della palazzina, al civico 1615, che ha pavimentazione in piastrelle di pietra irregolare molto rovinata.

Il laboratorio presenta pavimentazione in ceramica parzialmente rivestita con moquette nello spazio utilizzato come luogo di culto e al naturale nell'ufficio e nei servizi igienici. Le pareti sono tinteggiate. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato ed il locale di culto ha un portone scorrevole metallico per la chiusura.

Il box ha chiusura con serranda metallica basculante e grata di ventilazione come sopra luce, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nel laboratorio è presente un impianto elettrico dotato di quadro elettrico a norma. Sono anche presenti l'impianto idro-sanitario, telefonico e citofonico. Per nessun impianto è stata fornita Dichiarazione di Conformità.

Non è presente impianto di riscaldamento o condizionamento, ma solo ventole a soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, essendo locato a **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato presso l'Ufficio territoriale di Roma Tuscolano 5, n.280 serie 3. Le parti hanno concordato una riduzione del canone precedentemente all'avvio della procedura tramite scrittura privata non datata ne' registrata.

L'indennità è fissata al 50% perchè è stato pignorato solo il 50% dell'immobile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.200,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 600,00

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/01/2014
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Il box auto è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1981 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Perrotta	30/04/1981	6031	2469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	13/05/1981	35654/35655	27192/4549
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro degli atti pubblici 1	14/05/1981	24156	2A
Dal 09/06/1988 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Perrotta	09/06/1988	34999	11291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	24/06/1988	55547	32877
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro degli atti pubblici 1	28/06/1988	30176	1V
Dal 08/02/1999 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Colombi	08/02/1999	618328	4726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	12/02/1999	9567	6156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/02/1999		
Dal 31/01/2005 al 09/02/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia	31/01/2005	64494	14556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	02/02/2005	13176	8642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro degli atti pubblici 5	01/02/2005	1148	1T
Dal 09/02/2012	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carimine Andretta	09/02/2012	29440	18052



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CRRII Roma 1	16/02/2012	16199	11780
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Roma 4	15/02/2012	2685	1T

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.

A carico dell'atto del Notaio La Gioia del 31/01/2005, rep.64494/14556 (in cui sono stati venduti i diritti di 1/2 di tutti gli immobili) a favore di **** Omissis **** (in comunione dei beni dichiarata) è stata annotata l'inefficacia parziale a favore della signora **** Omissis **** (precedente) in data 09/08/15 n.18015, con atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma del 6/5/2010 rep.4757.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - VERBALE DI DEPOSITO DI DOCUMENTO AI FINI DELLA TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 05/10/2001
Reg. gen. 86142 - Reg. part. 55674
Quota: 1/1
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 08/11/2006
Reg. gen. 149945 - Reg. part. 90416
Quota: 1/1
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 18/02/2015
Reg. gen. 15062 - Reg. part. 11394
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 10/01/2020
Reg. gen. 1759 - Reg. part. 1374
Quota: 1/2
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 22/05/2020
Reg. gen. 47670 - Reg. part. 32756
Quota: 1/2



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in circa 700 Euro.

Non sono state riportate le trascrizioni relative agli atti di provenienza, elencati nell'apposito paragrafo. Tutte le formalità soprariportate sono a carico degli ex sub.4, e ex sub.10.

Le iscrizioni reperite a carico dei sub. attuali sono invece pertinenti ad altre unità, poichè le Visure sono derivanti dalla più estesa ricerca della part.1952.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oltre alle autorizzazioni riportate nella parte generale, per il lotto 1 risultano le seguenti:

1. Domanda di condono edilizio prot.86/60531/1-2 per il cambio di destinazione d'uso del locale al sub.502 (ex sub.21 ora sub.523) da magazzino (C/2) a laboratorio artigianale (D/7). Per la domanda è stata versata l'oblazione nel 1986 e presentata documentazione aggiuntiva nel 2012.

Nella Perizia giurata depositata l'8/1/2016, viene citato un Certificato di agibilità (n.9863 serie A del 30/09/1983) non rintracciato presso nessun ufficio pubblico.

Per l'immobile è stato rilasciato Certificato di agibilità n.9 del 15/01/1981, sia per gli appartamenti, sia per i box, prima della realizzazione del laboratorio.

La planimetria del piano interrato reperita presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, è quella allegata al progetto precedente alla Variante del 1979, pertanto:

1. Il box risulta esistente come maggior consistenza di un locale autorimessa unico, ma corrisponde alla planimetria catastale che è del 1980, pertanto è ragionevole considerarlo corrispondente.

2. Il laboratorio corrisponde solo in parte alla maggior consistenza sopra illustrata, ma corrisponde alla planimetria catastale allegata alla domanda di condono, che ne comprende l'ampliamento.

Non è stato rintracciato l'APE, ne' è stato possibile formularne uno nuovo poichè non sono stati rintracciati ne' il libretto della caldaia, ne' il modulo relativo all'ultimo controllo di efficienza energetica. I suddetti documenti, infatti, vanno allegati obbligatoriamente all'APE ai sensi dell'Art.6 comma 5 del Dlgs192/05 ai fini della determinazione della validità dell'APE stesso, pertanto, visto che in assenza di disposizioni regionali in materia, si applica la vigente normative statale, NON è possibile emettere APE.

Non sono state reperite le Dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è dotato di Regolamento di condominio come da Verbale di deposito del Notaio Perrotta Giancarlo del 27/07/1982, rep.10733/4058, registrato a Roma Atti pubblici 1 il 02/08/1982 al numero 30216, e trascritto presso la CRRII di Roma 1 il 02/08/1982 ai nn.55416/39954.

Alle unità immobiliari corrispondono i seguenti millesimi:

BOX 7: TAB.A (spese generali): 4,46/1000.

LABORATORIO: TAB.A (spese generali): 109,95/1000.

Da comunicazioni da parte dell'Amministratore risulta un debito a carico di questo Lotto 1 pari a 1.942,10 Euro.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Appartamento e box ubicati a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 7 (e 1), piano 2 (e S1)



DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO E BOX UBICATI A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1615, INTERNO 7 (E 1), PIANO 2 (E S1)

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: appartamento int.7 e box auto int.1), situati il primo piano secondo ed il secondo al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra oltre interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo al di fuori del raccordo anulare negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina.

L'area è priva di impianto urbanistico, risalente ancora all'epoca edificatoria tipica della borgata e compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C.

Le unità, con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.1 al piano interrato è un unico locale soppalcato (H 350 cm); l'appartamento al piano secondo int.7 è composto da un primo grande locale ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno e 2 balconi.

La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda, cortile esterno condominiale.

La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città.

L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate.

Il sopralluogo è stato effettuato il 01/07/2021.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Sono posti in vendita i diritti di proprietà per 1/2 in virtù della annotazione di inefficacia parziale del 09/08/15 n.18015, con atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma del 6/5/2010 rep.4757 a favore della signora **** Omissis ****, che rende parzialmente inefficace l'atto di vendita del Notaio La Gioia del 31/1/2005 e quindi tutti quelli successivi.

CONFINI

Le unità confinano, a corpo, in senso orario a partire da Nord, con riferimento alla pianta catastale ed allo stato di fatto, con:

APPARTAMENTO INT.7: dapprima altra unità all'int.8, poi stacco su cortile comune su tre lati, quindi vano scale comune, infine, e per chiudere, di nuovo altra unità all'int.8.

BOX INT.1: dapprima terrapieno su due lati, poi area di manovra comune, quindi altro box all'int.2, infine, e per chiudere, di nuovo terrapieno.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	3,50 m	S1
Abitazione	98,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				127,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le unità sono catastalmente e fisicamente indipendenti, ma sono state unite nello stesso lotto per valorizzarle vicendevolmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 02/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 2,04 Piano 2
Dal 02/12/1980 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Rendita € 0,21 Piano S1
Dal 02/12/1980 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 2,05 Piano 2
Dal 08/02/1999 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 0,21 Piano S1
Dal 08/02/1999 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 1.146,53



		Piano 2
Dal 31/01/2005 al 31/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 2,05 Piano 2
Dal 31/01/2005 al 31/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Rendita € 0,21 Piano S1
Dal 31/01/2012 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 10, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Rendita € 89,66 Piano S1
Dal 31/01/2012 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 1.146,53 Piano 2
Dal 25/07/2012 al 10/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 511, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 89,66 Piano S1
Dal 25/07/2012 al 10/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 1.146,53 Piano 2

Si segnala che per il sub.511 (ex 10) manca il passaggio di intestazione catastale tra ***

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	1952	506	6	A2	7	6 vani	118 mq	1146,53 €	2	
	1052	1952	511	6	C6	15	14 mq	18 mq	89,66 €	S1	



Corrispondenza catastale

Le unità corrispondono sostanzialmente a quanto riportato sulle planimetrie catastali, salvo una piccola irregolarità nell'appartamento (un tramezzo interno al soggiorno), che però non coinvolge la sagoma dell'immobile.

Le planimetrie catastali sono allegate alla presente relazione.

Le unità sono così identificate catastalmente in forza di:

SUB.511:

1. COSTITUZIONE del 02/12/1980 in atti dal 25/01/1991;
2. Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 25/07/2012 protocollo n.RM0825994 in atti dal 25/07/2012 (da part.14 sub.10 a part.1952 sub.511).
3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
4. VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 24/02/2020 protocollo n.RM0086471 in atti dal 24/02/2020.

SUB.506:

1. COSTITUZIONE del 02/12/1980 in atti dal 25/01/1991 DAL PROT.3223 AL PROT.3245;
2. Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 25/07/2012 protocollo n.RM0825977 in atti dal 25/07/2012 (da part.14 sub.4 a part.1952 sub.506);
3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
4. VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 24/02/2020 protocollo n.RM0086361.

STATO CONSERVATIVO

Entrambi gli immobili sono in discreto stato conservativo. L'appartamento è abitabile e discretamente mantenuto, ma non è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione, mentre il box subisce l'essere un locale interrato, e quindi con presenza di umidità.

Per il box si segnala anche la necessità di lavori sulla rampa di accesso condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità occupano porzioni del piano secondo e interrato di un immobile a 4 piani fuori terra più 1 piano interrato, costruito con struttura in calcestruzzo armato, tamponature esterne in laterizio e copertura a doppia falda inclinata, con rivestimento in tegole di laterizio.

La finitura esterna dell'immobile è in cortina chiara, con ringhiere dei balconi metalliche.

L'appartamento ha doppia esposizione a sud ed est.

Le unità hanno accessi indipendenti: all'appartamento si accede direttamente dal portone pedonale su Via Casilina 1615, tramite cortile condominiale; al box auto si scende da una rampa condominiale posta successivamente all'ingresso della palazzina, al civico 1615, che ha pavimentazione in piastrelle di pietra irregolare molto rovinata.

L'appartamento ha pavimentazione in ceramica ovunque, come i rivestimenti di bagni e cucina, mentre altrove le pareti sono tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno senza vetrocamera, con un doppio vetro in alluminio anodizzato con vetrocamera nella sola finestra del balcone ad est. Sono presenti anche avvolgibili oscuranti con doghe in plastica.

Il box ha chiusura con serranda metallica basculante e grata di ventilazione come sopra, le pareti sono intonacate e tinteggiate, e per una porzione pari a circa un terzo è stato soppalcato.

Nell'appartamento è presente un impianto elettrico dotato di quadro elettrico a norma, e sono anche presenti l'impianto idro-sanitario, telefonico e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata in cucina.

Per nessun impianto sono state consegnate Dichiarazioni di Conformità.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato che lo abita con la madre, la sorella minore ed il padre (debitore).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1981 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Perrotta	27/01/1981	4990	2018
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	19/02/1981	13606	10445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro degli atti pubblici	16/02/1981	8824	1A		
Dal 09/06/1988 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Perrotta	09/06/1988	35000	11292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	24/06/1988	55544	32874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro degli atti pubblici 1	28/06/1988	30177	1V		
Dal 08/02/1999 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Colombi	08/02/1999	618328	4726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	12/02/1999	9567	6156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	24/02/1999				



Dal 31/01/2005 al 31/01/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia	31/01/2005	64494	14556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	02/02/2005	13176	8642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro degli atti pubblici 5	01/02/2005	1148	1T		
Dal 31/01/2012	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carimine Andretta	31/01/2012	29407	18029
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	28/02/2012	20066	14584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Roma 4	27/02/2012	3416	1T		

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.

A carico dell'atto del Notaio La Gioia del 31/01/2005, rep.64494/14556 (in cui sono stati venduti i diritti di 1/2 di tutti gli immobili) a favore di **** Omissis **** (in comunione dei beni dichiarata) è stata annotata l'inefficacia parziale a favore della signora **** Omissis **** (precedente) in data 09/08/15 n.18015, con atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma del 6/5/2010 rep.4757.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - VERBALE DI DEPOSITO DI DOCUMENTO AI FINI DELLA TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 05/10/2001



Reg. gen. 86142 - Reg. part. 55674

Quota: 1/1

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma il 08/11/2006

Reg. gen. 149945 - Reg. part. 90416

Quota: 1/1

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma il 18/02/2015

Reg. gen. 15062 - Reg. part. 11394

Quota: 1/1

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 10/01/2020

Reg. gen. 1759 - Reg. part. 1374

Quota: 1/2

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 22/05/2020

Reg. gen. 47670 - Reg. part. 32756

Quota: 1/2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in circa 700 Euro.

Non sono state riportate le trascrizioni relative agli atti di provenienza, elencati nell'apposito paragrafo.

Tutte le formalità soprariportate sono a carico degli ex sub.4, e ex sub.10.

Le iscrizioni reperite a carico dei sub. attuali sono invece pertinenti ad altre unità, poichè le Visure sono derivanti dalla più estesa ricerca della part.1952.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La planimetria del piano interrato reperita presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, è quella allegata al progetto precedente alla Variante del 1979, pertanto:

1. Il box risulta esistente come maggior consistenza di un locale autorimessa unico, ma corrisponde alla planimetria catastale che è del 1980, pertanto è ragionevole considerarlo corrispondente.

Per quanto riguarda l'appartamento, questo corrisponde a quanto riportato sulla tavola di progetto.

Non è stato rintracciato l'APE, ne' è stato possibile formularne uno nuovo poichè non sono stati rintracciati ne' il libretto della caldaia, ne' il modulo relativo all'ultimo controllo di efficienza energetica. I suddetti documenti, infatti, vanno allegati obbligatoriamente all'APE ai sensi dell'Art.6 comma 5 del Dlgs192/05 ai fini della determinazione della validità dell'APE stesso, pertanto, visto che in assenza di disposizioni regionali in materia, si applica la vigente normativa statale, NON è possibile emettere APE.

Non sono state reperite le Dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è dotato di Regolamento di condominio come da Verbale di deposito del Notaio Perrotta Giancarlo del 27/07/1982, rep.10733/4058, registrato a Roma Atti pubblici 1 il 02/08/1982 al numero 30216, e trascritto presso la CRRII di Roma 1 il 02/08/1982 ai nn.55416/39954.

Alle unità immobiliari corrispondono i seguenti millesimi:

BOX 1: TAB.A (spese generali): 4,13/1000.



APPARTAMENTO INT.7: TAB.A (spese generali): 73,89/1000, TAB.B (spese generali appartamenti): 87,81/1000, TAB.C (scale ed ascensori): 99,50/1000.

Da comunicazioni da parte dell'Amministratore risulta un debito a carico di questo Lotto 2 pari a 1.671,43 Euro.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 9 (e 3), piano 2 (e S1)

DESCRIZIONE

BENE N° 3 – APPARTAMENTO E BOX UBICATI A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1615, INTERNO 9 (E 3), PIANO 2 (E S1)

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: appartamento int.9 e box auto int.3), situati il primo al piano secondo ed il secondo al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina al di fuori del raccordo anulare.

L'area è priva di impianto urbanistico, compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.3 al piano interrato è un unico locale (H 350 cm); l'appartamento al piano secondo int.9 è composto da un primo grande locale ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno e 2 balconi.

La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda, cortile esterno condominiale.

La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città.

L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate.

Il sopralluogo è stato effettuato il 17/05/2021.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

Sono posti in vendita i diritti di proprietà per 1/2 in virtù della annotazione di inefficacia parziale del 09/08/15 n.18015, con atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma del 6/5/2010 rep.4757 a favore della signora **** Omissis ****, che rende parzialmente inefficace l'atto di vendita del Notaio La Gioia del 31/1/2005 e quindi tutti quelli successivi.

CONFINI

L'unità confina, a corpo, in senso orario a partire da Nord, con riferimento alla pianta catastale ed allo stato di fatto, con:

APPARTAMENTO INT.9: dapprima altra unità all'int.8, poi vano scale comune, quindi stacco su cortile comune su tre lati, infine, e per chiudere, di nuovo altra unità all'int.8.

BOX INT.3: dapprima terrapieno, poi altra unità immobiliare all'int.2, quindi area di manovra comune, quindi altra unità immobiliare all'int.4, infine, e per chiudere, di nuovo terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	3,50 m	S1
Abitazione	97,00 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le unità sono catastalmente e fisicamente indipendenti, ma sono state unite nello stesso lotto per valorizzarle vicendevolmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 02/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Superficie catastale 115 mq Rendita € 0,21 Piano S1
Dal 01/01/1980 al 02/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 1,87 Piano 2



Dal 02/12/1980 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Rendita € 0,21 Piano S1
Dal 02/12/1980 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 1,87 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 2
Dal 08/02/1999 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 1,87 Piano 2
Dal 08/02/1999 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Rendita € 0,21 Piano S1
Dal 31/01/2005 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Rendita € 0,21 Piano S1
Dal 31/01/2005 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 2
Dal 25/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 14, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Rendita € 89,66 Piano S1
Dal 25/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.050,99 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.050,99



		Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 513, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 89,66 Piano S1
Dal 20/06/2017 al 10/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 1.050,99 Piano 2
Dal 20/06/2017 al 23/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 513, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 89,66 Piano 2

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
	1052	1952	507	6	A2	7	5,5 vani	115 mq	1050,99 €	2	
	1052	1952	513	6	C6	15	14 mq	16 mq	89,66 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali sono allegate alla presente relazione.

Le unità sono identificate catastalmente in forza di:

SUB.507:

1. COSTITUZIONE del 02/12/1980 in atti dal 25/01/1991
2. VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 02/09/1998 SOPP.PROVV.
3. VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.88171.1/2012) del 25/07/2012 protocollo n. RM0825981 in atti dal 25/07/2012 (da part.14 sub.6 a part.1952 sub.507)
4. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 24/02/2020 protocollo n. RM0086363 in atti dal 24/02/2020

SUB.513:

1. COSTITUZIONE del 02/12/1980 in atti dal 25/01/1991 Registrazione: DAL PROT. 3223 AL PROT. 3245



- 2.VARIAZIONE del 01/01/1980 in atti dal 02/09/1998 Registrazione: SOPP PROV V
3. VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 25/07/2012 protocollo n.RM0826000 in atti dal 25/07/2012
4. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
5. VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 24/02/2020 protocollo n. RM0086472 in atti dal 24/02/2020

STATO CONSERVATIVO

Entrambi gli immobili sono in discreto stato conservativo. L'appartamento è abitabile, ma subisce la mancanza di interventi di manutenzione, in particolare uno dei due bagni ha problemi con gli scarichi, mentre il box subisce l'essere un locale interrato, e quindi con presenza di umidità. Per il box si segnala anche la necessità di lavori sulla rampa di accesso condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata e reperita non risultano esserci Servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità occupano porzioni del piano secondo e interrato di un immobile a 4 piani fuori terra più 1 piano interrato, costruito con struttura in calcestruzzo armato, tamponature esterne in laterizio e copertura a doppia falda inclinata, con rivestimento in tegole di laterizio.

La finitura esterna dell'immobile è in cortina chiara, con ringhiere dei balconi metalliche.

L'appartamento ha doppia esposizione a ovest e sud.

Le unità hanno accessi indipendenti: all'appartamento si accede direttamente dal portone pedonale su Via Casilina 1615, tramite cortile condominiale; al box auto si scende da una rampa condominiale posta successivamente all'ingresso della palazzina, al civico 1615, che ha pavimentazione in piastrelle di pietra irregolare molto rovinata.

L'appartamento ha pavimentazione in ceramica ovunque, come i rivestimenti di bagni e cucina, mentre altrove le pareti sono tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno senza vetrocamera, con un doppio vetro in alluminio anodizzato con vetrocamera nella sola finestra del balcone ad Ovest. Sono presenti anche avvolgibili oscuranti con doghe in plastica.

Il box ha chiusura con serranda metallica basculante e grata di ventilazione come sopra luce, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nell'appartamento è presente un impianto elettrico dotato di quadro elettrico a norma, e sono anche presenti l'impianto idro-sanitario, telefonico e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata in cucina. Per nessun impianto sono state consegnate Dichiarazioni di Conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla precedente sig.ra *** che lo ha avuto in assegnazione come casa coniugale a seguito del divorzio avvenuto in data 10/02/2000 tramite Sentenza del Tribunale di Roma n° *** (trascritto *** solo a carico dell'ex sub.6, ora sub.507) e dal figlio *** , affetto dalla sindrome di *** dalla nascita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/01/1981 al	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)



08/02/1999		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Perrotta	27/01/1981	4990	2018
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	19/02/1981	13606	10445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro degli atti pubblici	16/02/1981	8824	1A		
Dal 09/06/1988 al 08/02/1999	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Perrotta	09/06/1988	35000	11292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	24/06/1988	55544	32874
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro degli atti pubblici 1	28/06/1988	30177	1V		
Dal 08/02/1999 al 31/01/2005	**** Omissis ****	Atto di Vendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Colombi	08/02/1999	618328	4726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	12/02/1999	9567	6156
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	24/02/1999				
Dal 31/01/2005 al 20/06/2017	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia	31/01/2005	64494	14556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	02/02/2005	13176	8642
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro degli atti pubblici 5	01/02/2005	1148	1T
Dal 20/06/2017 al 18/07/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Tretola Riccardo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Entrate Roma 4	22/03/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	08/04/2019	40376	27871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 4	22/03/2019	2567	9990
Dal 18/07/2017	**** Omissis ****	Rinuncia ad Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Gallelli	18/07/2017	149608	20150
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 3	27/07/2017	21476	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, poiché manca la trascrizione di eventuali atti di accettazione dell'eredità, non essendo la trascrizione della Successione valida a tal fine

A carico dell'atto del Notaio La Gioia del 31/01/2005, rep.64494/14556 (in cui sono stati venduti i diritti di 1/2 di tutti gli immobili) a favore di **** Omissis **** (in comunione dei beni dichiarata) è stata annotata l'inefficacia parziale a favore della signora **** Omissis **** (precedente) in data 09/08/15 n.18015, con atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma del 6/5/2010 rep.4757.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - VERBALE DI DEPOSITO DI DOCUMENTO AI FINI DELLA TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 05/10/2001
Reg. gen. 86142 - Reg. part. 55674
Quota: 1/1
Note: Si tratta del preliminare di vendita tra **** Omissis ****.
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 08/11/2006
Reg. gen. 149945 - Reg. part. 90416
Quota: 1/1
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI DIVORZIO**
Trascritto a Roma il 08/07/2010
Reg. gen. 84467 - Reg. part. 48469
Note: La sentenza è trascritta solo a favore del sub.6 (attuale 507) come assegnazione della casa coniugale.
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 18/02/2015
Reg. gen. 15062 - Reg. part. 11394
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 10/01/2020
Reg. gen. 1759 - Reg. part. 1374
Quota: 1/2
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 22/05/2020
Reg. gen. 47670 - Reg. part. 32756
Quota: 1/2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in circa 700 Euro.

Non sono state riportate le trascrizioni relative agli atti di provenienza, elencati nell'apposito paragrafo.

Tutte le formalità soprariportate sono a carico degli ex sub.6, e ex sub.12.

Le iscrizioni reperite a carico dei sub. attuali sono invece pertinenti ad altre unità, poichè le Visure sono derivanti dalla più estesa ricerca della part.1952.

L'atto di rinuncia all'eredità da parte di **** Omissis **** a favore delle figlie non risulta trascritto ne' a carico degli attuali sub.507 e 513 ne' dei precedenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La planimetria del piano interrato reperita presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, è quella allegata al progetto precedente alla Variante del 1979, pertanto:

1. Il box risulta esistente come maggior consistenza di un locale autorimessa unico, ma corrisponde alla planimetria catastale che è del 1980, pertanto è ragionevole considerarlo corrispondente.

Per quanto riguarda l'appartamento, questo corrisponde a quanto riportato sulla tavola di progetto.

Non è stato rintracciato l'APE, ne' è stato possibile formularne uno nuovo poichè non sono stati rintracciati ne' il libretto della caldaia, ne' il modulo relativo all'ultimo controllo di efficienza energetica. I suddetti documenti, infatti, vanno allegati obbligatoriamente all'APE ai sensi dell'Art.6 comma 5 del Dlgs192/05 ai fini della



determinazione della validità dell'APE stesso, pertanto, visto che in assenza di disposizioni regionali in materia, si applica la vigente normativa statale, NON è possibile emettere APE. Non sono state reperite le Dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è dotato di Regolamento di condominio come da Verbale di deposito del Notaio Perrotta Giancarlo del 27/07/1982, rep.10733/4058, registrato a Roma Atti pubblici 1 il 02/08/1982 al numero 30216, e trascritto presso la CRR II di Roma 1 il 02/08/1982 ai nn.55416/39954.

Alle unità immobiliari corrispondono i seguenti millesimi:

BOX 3: TAB.A (spese generali): 4,10/1000.

APPARTAMENTO INT.9: TAB.A (spese generali): 73,15/1000, TAB.B (spese generali appartamenti): 86,93/1000, TAB.C (scale ed ascensori): 98,51/1000.

Da comunicazioni da parte dell'Amministratore risulta un debito a carico di questo Lotto 3 pari a 2.337,68 Euro.

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.

Sono stati individuati tre lotti per facilitare la commerciabilità dei beni, soprattutto in finzione del frazionamento della proprietà e della tipicità del pignoramento eseguito, oltre alla necessità di aumentare il valore delle unità principali (appartamenti e laboratorio) assegnandovi un box auto di proprietà interno alla palazzina.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale e box ubicati a Roma (RM) - Via Casilina 1611/1615, piano S1

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: box auto e laboratorio artigiano/magazzino attualmente utilizzato come tempio religioso, entrambi situati al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina al di fuori del raccordo anulare. L'area è priva di impianto urbanistico, compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, situate entrambe al piano interrato ma con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.7 è un unico locale sopralcabile (H 350 cm); il laboratorio comprende tre locali oltre servizi (questi ultimi posti lungo la rampa carrabile di accesso), di cui 2 più piccoli (rispettivamente circa 15 e 30 mq) ed uno molto ampio di circa 350 mq. La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda inclinata, cortile esterno condominiale. La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali di vicinato e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via



Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 523, Zc. 6, Categoria D7 - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

E' stato utilizzato un valore basso, uniforme per box e laboratorio, poichè lo stato di manutenzione al momento del sopralluogo era scarso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via Casilina 1611/1615, piano S1	455,00 mq	800,00 €/mq	€ 364.000,00	50,00%	€ 182.000,00
				Valore di stima:	€ 182.000,00

Valore di stima: € 182.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 160.800,00

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione, dei seguenti parametri:

1. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.
2. le spese per il perfezionamento del condono edilizio relativo al laboratorio.

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Appartamento e box ubicati a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 7 (e 1), piano 2 (e S1) Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: appartamento int.7 e box auto int.1), situati il primo il piano secondo ed il secondo al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra oltre interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo al di fuori del raccordo anulare negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina. L'area è priva di impianto urbanistico, risalente ancora all'epoca edificatoria tipica della borgata e compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le



unità, con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.1 al piano interrato è un unico locale soppalcato (H 350 cm); l'appartamento al piano secondo int.7 è composto da un primo grande locale ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno e 2 balconi. La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda, cortile esterno condominiale. La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

E' stato utilizzato un valore medio, uniforme per box (con superficie convenzionale) e appartamento, poichè lo stato di manutenzione al momento del sopralluogo era medio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 7 (e 1), piano 2 (e S1)	127,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 196.850,00	50,00%	€ 98.425,00
				Valore di stima:	€ 98.425,00

Valore di stima: € 98.425,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 88.582,50

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione, dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.

LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Appartamento e box ubicati a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 9 (e 3), piano 2 (e S1)
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: appartamento int.9 e box auto int.3), situati il primo al



piano secondo ed il secondo al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina al di fuori del raccordo anulare. L'area è priva di impianto urbanistico, compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.3 al piano interrato è un unico locale (H 350 cm); l'appartamento al piano secondo int.9 è composto da un primo grande locale ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno e 2 balconi. La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda, cortile esterno condominiale. La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/8)

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

E' stato utilizzato un valore medio, uniforme per box (con superficie convenzionale) e appartamento, poichè lo stato di manutenzione al momento del sopralluogo era medio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 9 (e 3), piano 2 (e S1)	126,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 189.000,00	50,00%	€ 94.500,00
				Valore di stima:	€ 94.500,00

Valore di stima: € 94.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	1000,00	€

Valore finale di stima: € 84.050,00

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.
2. delle opere di manutenzione straordinaria del bagno, pari a 1.000 Euro.



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 30/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Molin Zan Francesca



ELENCO ALLEGATI:

1. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 16/11/2021)
2. N° 4 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.523 e 516 (Aggiornamento al 23/03/2021)
3. N° 4 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.511 e 506 (Aggiornamento al 10/02/2021)
4. N° 4 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.513 e 507 (Aggiornamento al 23/03/2021)
5. N° 1 Atto di provenienza - Notaio Colombi (Aggiornamento al 08/02/1999)
6. N° 1 Atto di provenienza - Notaio La Gioia (Aggiornamento al 31/01/2005)
7. N° 1 Atto di provenienza - Notaio Andretta (Aggiornamento al 09/02/2012)
8. N° 1 Atto di provenienza - Notaio Andretta (Aggiornamento al 31/01/2012)
9. N° 1 Atto di provenienza - Notaio Gallelli (Aggiornamento al 18/07/2017)
10. N° 1 Atto di provenienza - Notaio Perrotta (Aggiornamento al 09/06/1988)
11. N° 1 Atto di provenienza - Notaio Perrotta (Aggiornamento al 30/04/1981)
12. N° 1 Atto di provenienza - Notaio Perrotta (Aggiornamento al 27/01/1981)



13. N° 1 Altri allegati - Notaio Perrotta per il box 7 (Aggiornamento al 09/06/1988)
14. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli part.1952 (Aggiornamento al 24/03/2021)
15. N° 4 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli sub.516 e 523 (Aggiornamento al 24/03/2021)
16. N° 4 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli sub.506 e 511 (Aggiornamento al 08/11/2021)
17. N° 4 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli sub.507 e 513 (Aggiornamento al 09/11/2021)
18. N° 1 Altri allegati - Successione sorelle Tretola (Aggiornamento al 09/11/2021)
19. N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità n.9 (Aggiornamento al 15/01/1981)
20. N° 4 Altri allegati - Atti d'obbligo Notaio massimi (Aggiornamento al 09/02/1979)
21. N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo Notaio Perrotta (Aggiornamento al 05/03/1980)
22. N° 2 Concessione edilizia - Concessioni edilizie ed elaborato grafico (Aggiornamento al 19/03/1979)
23. N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 19/10/2021)
24. N° 1 Concessione edilizia - Documentazione condono (Aggiornamento al 08/01/2016)
25. N° 2 Foto - Foto e verbale di sopralluogo Lotto 1 (Aggiornamento al 17/05/2021)
26. N° 2 Foto - Foto e verbale di sopralluogo Lotto 2 (Aggiornamento al 01/07/2021)
27. N° 2 Foto - Foto e verbale di sopralluogo Lotto 3 (Aggiornamento al 17/05/2021)
28. N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione Lotto 1 (Aggiornamento al 13/01/2014)
29. N° 3 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 05/11/2021)
30. N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 27/07/1982)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1611/1615, piano S1

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: box auto e laboratorio artigiano/magazzino attualmente utilizzato come tempio religioso, entrambi situati al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina al di fuori del raccordo anulare. L'area è priva di impianto urbanistico, compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, situate entrambe al piano interrato ma con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.7 è un unico locale sopalcabile (H 350 cm); il laboratorio comprende tre locali oltre servizi (questi ultimi posti lungo la rampa carrabile di accesso), di cui 2 più piccoli (rispettivamente circa 15 e 30 mq) ed uno molto ampio di circa 350 mq. La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda inclinata, cortile esterno condominiale. La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali di vicinato e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 523, Zc. 6, Categoria D7 - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Nel vecchio PRG la zona si trovava in zona F/1 (ristrutturazione urbanistica). Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli Art.51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione. Lo strumento attuativo in vigore è il Programma Integrato residenziale Municipio VIII (ora VI) n.6 Villaggio Breda Due Leoni. L'immobile non è inserito nella Carta della Qualità. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nelle Tavole A e B del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, l'immobile è individuato come segue: TAV.A: Sistema del paesaggio insediativo, Reti infrastrutture e servizi. TAV.B: al di fuori delle aree urbanizzate del PTPR. Per la costruzione dell'immobile sono stati stipulati: 1. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 24/01/1977, rep.7582/3314, a favore del Comune di Roma, registrato ad Anzio in data 2/2/1977 al n.460 vol.61 e trascritto in data 1/2/1977 ai nn.5643/4439, per la cessione di aree per pubblici servizi (Allegato). 2. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 08/02/1977, rep.7712/3387, a favore del Comune di Roma, registrato ad Anzio in data 18/2/1977 al n.362 vol.21 e trascritto in data 17/2/1977 ai nn.8548/6687 per: 1. vincolo dell'area alla costruzione dell'edificio, 2. vincolo della zona a parcheggio, 3. vincolo del verde, 4. mantenimento delle destinazioni a servizi dell'edificio dei piani interrato e ultimo (Allegato). 3. Conferma di atto d'obbligo Notaio Massimi del 06/07/1978, rep.13300/5589, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma in data 10/07/1978 e trascritto in data 7/7/1978 ai nn.39406/31264 per la conferma degli obblighi assunti con i precedenti atti (Allegato). 4. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 09/02/1979, rep.15288/6388, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma in data 15/02/1979 e trascritto in data 14/02/1979 ai nn.10031/7459 per il rinnovo dei vincoli sopraelencati (Allegato). 5. Atto d'obbligo Notaio Perrotta del 05/03/1980, rep.1143/342, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma 1 in



data 13/03/1980 e trascritto in data 12/03/1980 ai nn.1868/14179 per il rinnovo del vincolo a parcheggio del piano interrato (Allegato).

Prezzo base d'asta: € 160.800,00

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 7 (e 1), piano 2 (e S1)
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: appartamento int.7 e box auto int.1), situati il primo piano secondo ed il secondo al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra oltre interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo al di fuori del raccordo anulare negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina. L'area è priva di impianto urbanistico, risalente ancora all'epoca edificatoria tipica della borgata e compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.1 al piano interrato è un unico locale soppalcato (H 350 cm); l'appartamento al piano secondo int.7 è composto da un primo grande locale ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegni e 2 balconi. La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda, cortile esterno condominiale. La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Nel vecchio PRG la zona si trovava in zona F/1 (ristrutturazione urbanistica). Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli Art.51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione. Lo strumento attuativo in vigore è il Programma Integrato residenziale Municipio VIII (ora VI) n.6 Villaggio Breda Due Leoni. L'immobile non è inserito nella Carta della Qualità. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nelle Tavole A e B del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, l'immobile è individuato come segue: TAV.A: Sistema del paesaggio insediativo, Reti infrastrutture e servizi. TAV.B: al di fuori delle aree urbanizzate del PTPR. Per la costruzione dell'immobile sono stati stipulati: 1. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 24/01/1977, rep.7582/3314, a favore del Comune di Roma, registrato ad Anzio in data 2/2/1977 al n.460 vol.61 e trascritto in data 1/2/1977 ai nn.5643/4439, per la cessione di aree per pubblici servizi (Allegato). 2. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 08/02/1977, rep.7712/3387, a favore del Comune di Roma, registrato ad Anzio in data 18/2/1977 al n.362 vol.21 e trascritto in data 17/2/1977 ai nn.8548/6687 per: 1. vincolo dell'area alla costruzione dell'edificio, 2. vincolo della zona a parcheggio, 3. vincolo del verde, 4. mantenimento delle destinazioni a servizi dell'edificio dei piani interrato e ultimo (Allegato). 3. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 06/07/1978, rep.13300/5589, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma in data 10/07/1978 e trascritto in data 7/7/1978 ai nn.39406/31264 per la conferma degli obblighi assunti con i precedenti atti (Allegato). 4. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 09/02/1979, rep.15288/6388, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma in data 15/02/1979 e trascritto in data 14/02/1979 ai nn.10031/7459 per il rinnovo dei vincoli sopraelencati (Allegato). 5. Atto d'obbligo Notaio



Perrotta del 05/03/1980, rep.1143/342, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma 1 in data 13/03/1980 e trascritto in data 12/03/1980 ai nn.1868/14179 per il rinnovo del vincolo a parcheggio del piano interrato (Allegato).

Prezzo base d'asta: € 88.582,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 9 (e 3), piano 2 (e S1)

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: appartamento int.9 e box auto int.3), situati il primo al piano secondo ed il secondo al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina al di fuori del raccordo anulare. L'area è priva di impianto urbanistico, compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.3 al piano interrato è un unico locale (H 350 cm); l'appartamento al piano secondo int.9 è composto da un primo grande locale ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegno e 2 balconi. La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda, cortile esterno condominiale. La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/8)

Destinazione urbanistica: Nel vecchio PRG la zona si trovava in zona F/1 (ristrutturazione urbanistica). Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli Art.51, 52, 53 delle Norme tecniche di Attuazione. Lo strumento attuativo in vigore è il Programma Integrato residenziale Municipio VIII (ora VI) n.6 Villaggio Breda Due Leoni. L'immobile non è inserito nella Carta della Qualità. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nelle Tavole A e B del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, l'immobile è individuato come segue: TAV.A: Sistema del paesaggio insediativo, Reti infrastrutture e servizi. TAV.B: al di fuori delle aree urbanizzate del PTPR. Per la costruzione dell'immobile sono stati stipulati: 1. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 24/01/1977, rep.7582/3314, a favore del Comune di Roma, registrato ad Anzio in data 2/2/1977 al n.460 vol.61 e trascritto in data 1/2/1977 ai nn.5643/4439, per la cessione di aree per pubblici servizi (Allegato). 2. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 08/02/1977, rep.7712/3387, a favore del Comune di Roma, registrato ad Anzio in data 18/2/1977 al n.362 vol.21 e trascritto in data 17/2/1977 ai nn.8548/6687 per: 1. vincolo dell'area alla costruzione dell'edificio, 2. vincolo della zona a parcheggio, 3. vincolo del verde, 4. mantenimento delle destinazioni a servizi dell'edificio dei piani interrato e ultimo (Allegato). 3. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 06/07/1978, rep.13300/5589, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma in data 10/07/1978 e trascritto in data 7/7/1978 ai nn.39406/31264 per la conferma degli obblighi assunti con i precedenti atti (Allegato). 4. Atto d'obbligo Notaio Massimi del 09/02/1979, rep.15288/6388, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma in data 15/02/1979 e trascritto in data 14/02/1979 ai nn.10031/7459 per il rinnovo dei vincoli sopraelencati (Allegato). 5. Atto d'obbligo Notaio



Perrotta del 05/03/1980, rep.1143/342, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma 1 in data 13/03/1980 e trascritto in data 12/03/1980 ai nn.1868/14179 per il rinnovo del vincolo a parcheggio del piano interrato (Allegato).

Prezzo base d'asta: € 84.050,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 467/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.800,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1611/1615, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 523, Zc. 6, Categoria D7 - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 516, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	455,00 mq
Stato conservativo:	Entrambi gli immobili sono in scarso stato conservativo. Entrambi subiscono l'essere interrati, e quindi con presenza di umidità. Per il box si segnala anche la necessità di lavori sulla rampa di accesso condominiale.		
Descrizione:	<p>Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: box auto e laboratorio artigiano/magazzino attualmente utilizzato come tempio religioso, entrambi situati al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina al di fuori del raccordo anulare. L'area è priva di impianto urbanistico, compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, situate entrambe al piano interrato ma con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.7 è un unico locale soppalcabile (H 350 cm); il laboratorio comprende tre locali oltre servizi (questi ultimi posti lungo la rampa carrabile di accesso), di cui 2 più piccoli (rispettivamente circa 15 e 30 mq) ed uno molto ampio di circa 350 mq. La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda inclinata, cortile esterno condominiale. La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali di vicinato e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.582,50

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 7 (e 1), piano 2 (e S1)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	127,00 mq
Stato conservativo:	Entrambi gli immobili sono in discreto stato conservativo. L'appartamento è abitabile e discretamente mantenuto, ma non è stato oggetto di recenti interventi di manutenzione, mentre il box subisce l'essere un locale interrato, e quindi con presenza di umidità. Per il box si segnala anche la necessità di lavori sulla		



	rampa di accesso condominiale.
Descrizione:	Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: appartamento int.7 e box auto int.1), situati il primo piano secondo ed il secondo al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra oltre interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo al di fuori del raccordo anulare negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina. L'area è priva di impianto urbanistico, risalente ancora all'epoca edificatoria tipica della borgata e compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.1 al piano interrato è un unico locale soppalcato (H 350 cm); l'appartamento al piano secondo int.7 è composto da un primo grande locale ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegni e 2 balconi. La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda, cortile esterno condominiale. La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato che lo abita con la madre, la sorella minore ed il padre (debitore).

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.050,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Casilina 1615, interno 9 (e 3), piano 2 (e S1)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/8
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1052, Part. 1952, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	126,00 mq
Stato conservativo:	Entrambi gli immobili sono in discreto stato conservativo. L'appartamento è abitabile, ma subisce la mancanza di interventi di manutenzione, in particolare uno dei due bagni ha problemi con gli scarichi, mentre il box subisce l'essere un locale interrato, e quindi con presenza di umidità. Per il box si segnala anche la necessità di lavori sulla rampa di accesso condominiale.		
Descrizione:	Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da: appartamento int.9 e box auto int.3), situati il primo al piano secondo ed il secondo al piano interrato di un edificio a 4 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato negli anni '80 alla periferia est di Roma, in zona Torre Gaia, lungo la direttrice Casilina al di fuori del raccordo anulare. L'area è priva di impianto urbanistico, compresa tra la sopraelevata della Via Casilina e la linea Metropolitana C. Le unità, con accesso diverso ed indipendente, sono così composte: il box int.3 al piano interrato è un unico locale (H 350 cm); l'appartamento al piano secondo int.9 è composto da un primo grande locale ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, disimpegni e 2 balconi. La tipologia edilizia è di qualità architettonica modesta, con finitura esterna in cortina, tetto a doppia falda, cortile esterno condominiale. La zona è di grande percorrenza, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere veloce, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la Metro C (la stazione di Torre Gaia si trova a circa 500 m, raggiungibili in macchina o a piedi) oltre alla Via Casilina attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete anche se non regolamentate.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

