
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1098/2022 del R.G.E.

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

Codice fiscale: 00884060526

contro

Sede in)

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	6
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	7
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T	8
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	8
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	9
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	9
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	10
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T	11



Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	12
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T	14
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	14
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	14
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.. Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T	15
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	15
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T.....	15
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	16
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	16
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T	16
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	16
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T	16
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	17
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	17



Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	17
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T.....	17
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T.....	19
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	21
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T.....	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	30
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T.....	30
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	30
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	31
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T.....	32
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	32
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	33
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T.....	33
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33



Riepilogo bando d'asta	39
Lotto Unico	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1098/2022 del R.G.E.	41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 516.000,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	43
Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T.....	43
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T.....	43
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	44
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T.....	44



INCARICO

In data 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, Fax 06 960 458 95, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - SERRA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Piedicavallo n.16:

fabbricato con destinazione a serra agricola, con cambio destinazione d'uso senza titolo a categoria D/8, costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due locali principali, 8 uffici, antibagno e 2 bagni, con superficie coperta di circa mq. 700 (settecento), sviluppatasi nel solo piano terreno, della superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 3.812 (tremilaottocentododici) circa, confinante nell'insieme con Via Boccea, Via Piedicavallo e immobili distinti nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, subb 2 e 3, salvo altri.

Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue:

NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 1 z.c. 6, cat. D/8, rendita catastale Euro 13.480,00, Via Piedicavallo n. 16, p.T.

L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Piedicavallo n.2:

area urbana avente accesso da Via Piedicavallo n. 2 della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1563 (millecinquecentosessantatré) circa, confinante con via Boccea, Via Piedicavallo e immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1, salvo altri.



Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue:

NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 2, cat. F/1, senza r.c., Via Piedicavallo n. 2, p.T.

L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Boccea n.817:

tettoia aperta, realizzata senza titolo, con circostante corte esclusiva di circa 1058 (millecinquantotto) mq, con soprastante traliccio per ripetitore radio e piccolo fabbricato abusivo da demolire, avente accesso da Via Boccea n. 817, confinante con via Boccea, immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1 e immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 336 partt 811, 812 e 1114, salvo altri.

Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue:

NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 3 z.c. 6, cat. D/8, rendita catastale Euro 1010,00, Via Boccea n. 817, p.T.

L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Via Boccea snc e precisamente:

area urbana avente accesso da via Boccea snc della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4.410 circa, confinante con via Boccea, via Piedicavallo e con la particella 117 del Fg 366, salvo altri;

Detto immobile risulta censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue:

NCEU del Comune di Roma al foglio 336, particelle 1105 sub 1 e 1109 sub 1 graffate, cat. F/1, consistenza 4410 mq, senza r.c., Via di Boccea n. SNC, p.T.,

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

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

- Sede in) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Sede in (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

L'immobile è confinante nell'insieme con Via Boccea, Via Piedicavallo e immobili distinti nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, subb 2 e 3, salvo altri

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

L'immobile è confinante con via Boccea, Via Piedicavallo e immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1, salvo altri.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

L'immobile è confinante con via Boccea, immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1 e immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 336 partt 811, 812 e 1114, salvo altri.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

L'immobile è confinante con via Boccea, via Piedicavallo e con la particella 117 del Fg 366, salvo altri;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
serra	690,00 mq	702,00 mq	1	702,00 mq	4,70 m	T
Corte esclusiva	3100,00 mq	3110,00 mq	0,08	248,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				950,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				950,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici del fabbricato sono quelle determinate dal titolo edilizio. Nell'area della corte sono presenti alcuni manufatti realizzati senza alcun titolo edilizio, che vanno abbattuti e quindi non si considerano nella volumetrie.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLLO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte esclusiva	1563,00 mq	1563,00 mq	0,08	125,04 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				125,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte esclusiva	1050,00 mq	1058,00 mq	0,10	105,80 mq	0,00 m	
tettoia	125,00 mq	126,00 mq	0,30	37,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				143,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La tettoia risulta priva di titolo edilizio e verrà valutata come il resto della corte.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	4410,00 mq	4410,00 mq	0,05	220,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				220,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nell'area della corte sono presenti alcuni piccoli manufatti realizzati senza alcun titolo edilizio, che vanno abbattuti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2001 al 08/11/2001	1.) nata a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) nato a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 4.348,57 Piano T
Dal 08/11/2001 al 07/10/2002	1.) nata a il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) nato a il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 4.348,57 Piano T
Dal 07/10/2002 al 28/09/2016	1.) nata a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) nato a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 13.480,00 Piano T
Dal 28/09/2016 al 29/09/2016	Sede in () Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 13.480,00 Piano T
Dal 29/09/2016 al 31/01/2024	Sede in (Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 13.480,00 Piano T

L'intero complesso immobiliare formato dagli immobili ora censiti di nel NCEU Fg 336, part. 1092, subb. 1,2,3 insiste sull'area allora censita al Catasto dei Terreni del Comune di Roma al foglio 336: particella 463, particella 471 e particella 474, e dal successivo frazionamento dell'immobile distinto nel NCEU al Fg 336, part. 1092.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2001 al 08/11/2001	1.) nata a il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) nato a) il Comproprietario per	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 4.348,57 Piano T



	1/2 fino al 25/06/2003	
Dal 08/11/2001 al 07/10/2002	1.) nata a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) nato a il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 4.348,57 Piano T
Dal 07/10/2002 al 28/09/2016	1.) nata a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) nato a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 12.184,00 Piano T
Dal 28/09/2016 al 29/09/2016	Sede in (Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092 Categoria D8 Rendita € 12.184,00 Piano T
Dal 29/09/2016 al 31/01/2024	Sede in (Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 2, Zc. 6 Categoria F1, Cons. 1563 Piano T

L'intero complesso immobiliare formato dagli immobili ora censiti di nel NCEU Fg 336, part. 1092, subb. 1,2,3 insiste sull'area allora censita al Catasto dei Terreni del Comune di Roma al foglio 336: particella 463, particella 471 e particella 474, e dal successivo frazionamento dell'immobile distinto nel NCEU al Fg 336, part. 1092.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2001 al 25/06/2003	1.) nata a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) S nato a Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 336, Part. 1092, Zc. 6 Categoria D8 Superficie catastale , mq Rendita € 4.348,57 Piano T
Dal 25/06/2003 al 28/09/2016	Sede in (Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 12.184,00 Piano T
Dal 28/09/2016 al 29/09/2016	Sede in (Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 12.084,00 Piano T
Dal 29/09/2016 al 28/09/2017	Sede in (Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C7 Cl.3, Cons. 127 mq Superficie catastale 232 mq Rendita € 38.002,00 Piano T



Dal 28/09/2017 al 31/01/2024	Sede in Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 3, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 1.010,00 Piano T
--	---------------------------	--

L'intero complesso immobiliare formato dagli immobili ora censiti di nel NCEU Fg 336, part. 1092, subb. 1,2,3 insiste sull'area allora censita al Catasto dei Terreni del Comune di Roma al foglio 336: particella 463, particella 471 e particella 474, e dal successivo frazionamento dell'immobile distinto nel NCEU al Fg 336, part. 1092.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCIA SNC , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2001 al 08/11/2001	1.) nata a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) nato a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 4.348,57 Piano T
Dal 08/11/2001 al 07/10/2002	1.) nata a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) nato a Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 4.348,57 Piano T
Dal 07/10/2002 al 28/09/2016	1.) nata a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003 2.) nato a) il Comproprietario per 1/2 fino al 25/06/2003	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 13.480,00 Piano T
Dal 28/09/2016 al 29/09/2016	Sede in (Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 13.480,00 Piano T
Dal 29/09/2016 al 31/01/2024	Sede in (Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 13.480,00 Piano T

L'immobile originariamente censito al Catasto dei Terreni di Roma al foglio 336 con le particelle 104 e 473 a seguito del passaggio all'urbano giusta denuncia n. 4520.1/2003 presentata all'Agenzia del Territorio di Roma in data 16 maggio 2003, prot. 530920 risulta attualmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 336 con le particelle 1105 sub 1 e 1109 sub 1 graffate, Via di Boccea n. SNC, p.T, area urbana, sup. catastale 4410, senza redditi.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	336	1092	1	6	D8				13480 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	336	1092	2	6	F1			1563 mq		T		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	336	1092	3	6	D8				1010 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Esistono dei manufatti non autorizzati presenti sul terreno.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	336	1109	1	6	F1				4410 €	T	1105	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, tranne per un piccolo manufatto abusivo da abbattere.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Su parte dell'immobile è in corso un contratto di locazione parziale con la soc. relativamente agli immobili distinti nel NCEU al Fg 336 part. 1092 subb. 1 e 3, in particolare tutto il sub 3, eccetto per la porzione già locata alla soc. (con altro contratto) e una parte dell'immobile sub. 1 specificatamente una porzione di 350 mq del capannone (serra) e di circa 2.500,00 mq di terreno. La durata della locazione è di anni 6 con decorrenza dal 01/05/2023 e con scadenza 30/04/2029 (rimo termine di scadenza) ed in mancanza di disdetta 12 mesi prima, si prorogherà per ulteriori 6 anni. E' presente clausola espressa di rinuncia al diniego del rinnovo contrattuale. Il canone è di € 40.000,00 annuali da corrispondersi in n. 6 rate bimestrali di € 6.666,00. Il contratto è registrato Ufficio territoriale di ROMA 2 - AURELIO in data 18/03/2023.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817, PIANO T

Su parte dell'immobile è in corso un contratto di locazione parziale con la soc. relativamente agli immobili distinti nel NCEU al Fg 336 part. 1092 subb. 1 e 3, in particolare tutto il sub 3, eccetto per la porzione già locata alla soc. (con altro contratto) e una parte dell'immobile sub. 1 specificatamente una porzione di 350 mq del capannone (serra) e e di circa 2.500,00 mq di terreno. La durata della locazione è di anni 6 con decorrenza dal 01/05/2023 e con scadenza 30/04/2029 (primo termine di scadenza) ed in mancanza di disdetta 12 mesi prima , si prorogherà per ulteriori 6 anni. E' presente clausola espressa di rinuncia al diniego del rinnovo contrattuale. Il canone è di € 40.000,00 annuali da corrispondersi in n. 6 rate bimestrali di € 6.666,00. Il contratto è stato registrato presso l'Ufficio territoriale di ROMA 2 - AURELIO in data 18/03/2023.

Su porzione dell'immobile è in corso una locazione alla società riguardante una frazione di 40 mq del terreno per il posizionamento di una stazione radio per telecomunicazioni e per la sua manutenzione. La durata della locazione è di anni 6 con decorrenza dal 10/02/2021 e con scadenza 10/02/2027 (primo termine di scadenza) ed in mancanza di disdetta 12 mesi prima , si prorogherà per ulteriori 6 anni. Il canone è di € 15.000,00 annuali da corrispondersi in n. 2 rate semestrali di € 7.500,00. Il contratto è registrato Ufficio territoriale di Ufficio territoriale di ASTI in data 04/03/2021

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

lo stato conservativo è buono, durante il sopralluogo erano in corso lavori interni ed esterni, in riferimento alla CILA presentata.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

lo stato conservativo è buono,

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

lo stato conservativo è buono.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T



L'immobile è in stato di abbandono, non recintato, con sterpaglie, un piccolo manufatto abusivo e materiale di risulta sparso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Non risultano agli atti servitù, censo, livello, usi civici, eccetto per quanto sotto riportato:
Servitù attiva di passaggio pedonale e carraio a carico dell'adiacente terreno individuato in Catasto Terreni di Roma al foglio 336, particelle 472 e 475 meglio citata e specificata nell'atto a rogito del Notaio Giulio BARTOLI di Roma in data 31 ottobre 1991, rep. n. 66021 .

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

vedere quanto scritto per il bene n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Immobile realizzato con struttura portante in metallo, tamponata in vetro. La copertura è in pannelli sandwich le pavimentazioni interne in massetto in calcestruzzo e rifinita in PVC. le partizioni interne sono attualmente in cartongesso e pareti mobili. E' presente un impianto split (in alcuni ambienti) per AC.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

Non sono presenti edifici realizzati sopra l'area.



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Immobile realizzato con struttura portante in metallo. Presente un piccolo manufatto abusivo da abbattere e una torre radio.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

Non sono presenti edifici realizzati sopra l'area, tranne un piccolo manufatto abusivo da demolire.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T**

L'immobile risulta in parte occupato dal debitore esecutato e, in parte, risulta locato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

L'immobile risulta in parte occupato dal debitore esecutato e, in parte, risulta locato.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

L'immobile risulta in parte occupato dal debitore esecutato e, in parte, risulta locato.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1991 al 25/06/2003	1) nata a) il Comproprietario per 1/2, fino al 25/06/2003; 2) nato a) il Comproprietario per 1/2, fino al 25/06/2003; Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giulio Bartoli di Roma	31/10/1991	66021	6369
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2003 al 31/01/2024	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 28/09/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tullio Cimmino di Roma	25/06/2003	50988	13575



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLLO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1991 al 25/06/2003	1) nata a) il Comproprietario per 1/2, fino al 25/06/2003; 2) nato a) il Comproprietario per 1/2, fino al 25/06/2003; Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giulio Bartoli di Roma	31/10/1991	66021	6369
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/06/2003 al 31/01/2024	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 28/09/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Tullio Cimmino di Roma	25/06/2003			50988	13575
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1991 al 25/06/2003	1) nata a) il Comproprietario per 1/2, fino al 25/06/2003; 2) o nato a) il Comproprietario per 1/2, fino al 25/06/2003; Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giulio Bartoli di Roma	31/10/1991	66021	6369
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/06/2003 al 31/01/2024	Sede in) Proprieta' 1/1 fino al 28/09/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Tullio Cimmino di Roma	25/06/2003			50988	13575
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1991 al 25/06/2003	1) nata a Comproprietario per 1/2, fino al 25/06/2003; 2) nato a il Comproprietario per 1/2, fino al 25/06/2003; Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giulio Bartoli di Roma	31/10/1991	66021	6369
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/06/2003 al 31/01/2024	Sede in Proprieta' 1/1 fino al 28/09/2016 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Tullio Cimmino di Roma	25/06/2003			50988	13575
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - SERRA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2017
Reg. gen. 52055 - Reg. part. 9326
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro Sede in)
Capitale: € 450.000,00
Rogante: notaio notaio Marco Pinardi di Roma
Data: 26/04/2017
N° repertorio: 34375
N° raccolta: 13044

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/10/2022
Reg. gen. 133805 - Reg. part. 94201
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro Sede in)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2017
Reg. gen. 52055 - Reg. part. 9326
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro Sede in)
Capitale: € 450.000,00
Rogante: notaio notaio Marco Pinardi di Roma
Data: 26/04/2017
N° repertorio: 34375
N° raccolta: 13044



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/10/2022
Reg. gen. 133805 - Reg. part. 94201
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro Sede in)

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2017
Reg. gen. 52055 - Reg. part. 9326
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro Sede in)
Capitale: € 450.000,00
Rogante: notaio notaio Marco Pinardi di Roma
Data: 26/04/2017
N° repertorio: 34375
N° raccolta: 13044

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/10/2022
Reg. gen. 133805 - Reg. part. 94201
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro Sede in)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2017
Reg. gen. 52055 - Reg. part. 9326
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro Sede in)
Capitale: € 450.000,00
Rogante: notaio notaio Marco Pinardi di Roma



Data: 26/04/2017
N° repertorio: 34375
N° raccolta: 13044

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/10/2022
Reg. gen. 133805 - Reg. part. 94201
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro Sede in)

PRECISAZIONI

NB: è presente atto d'obbligo notaio Luigi Barontini di Roma , a favore del comune di Roma , in data 6/5/1996 rep. 6837/2609

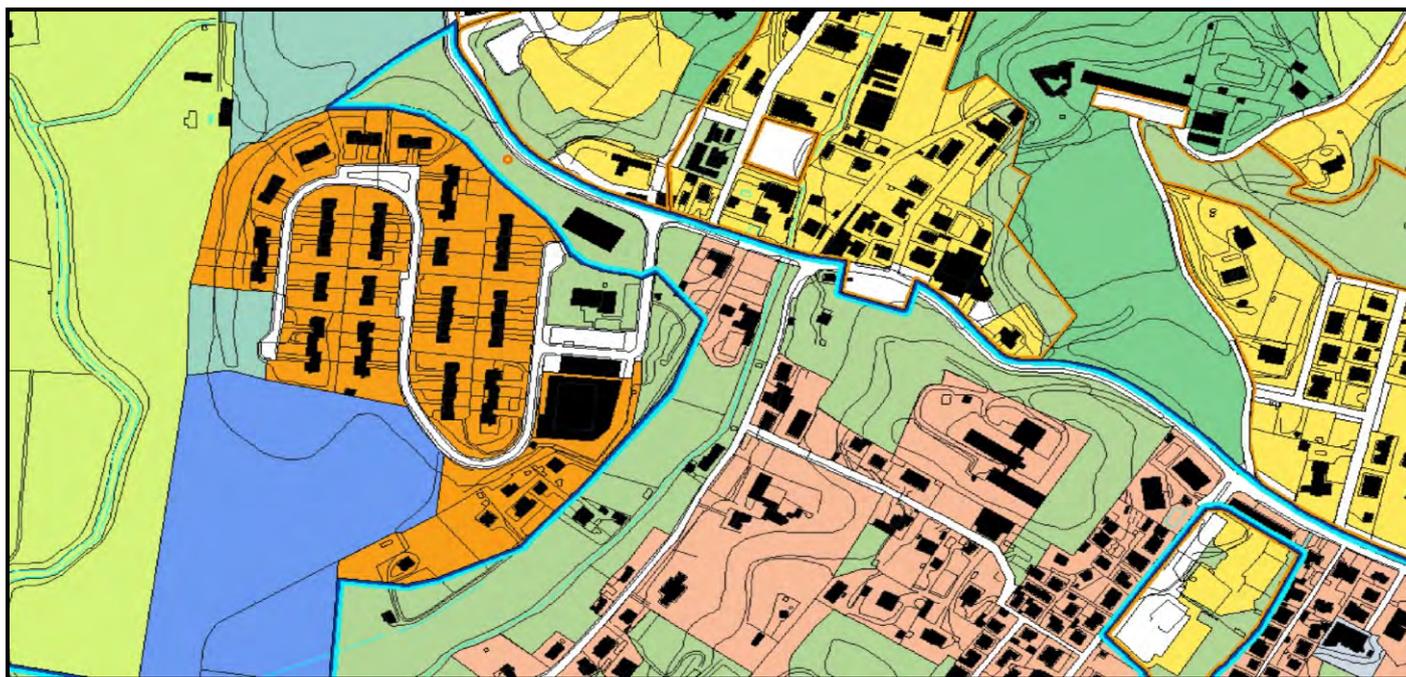
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - SERRA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Secondo il nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, NTA artt. 53,83,58.

carta qualità: nulla, sistema ecologico: nulla

PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani (parte) + fascia di rispetto coste marine lacuali, corsi d'acqua (parte) - PTPR tav B: DLgs 42/2004 art. 134 co. l lett b e art. 142 c) : beni ricognitivi: protezione dei fiumi torrenti corsi d'acqua (parte) e m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, art. 134 co. l lett. c) aree urbanizzate del PTPR.



PRG





PRG - carta qualità

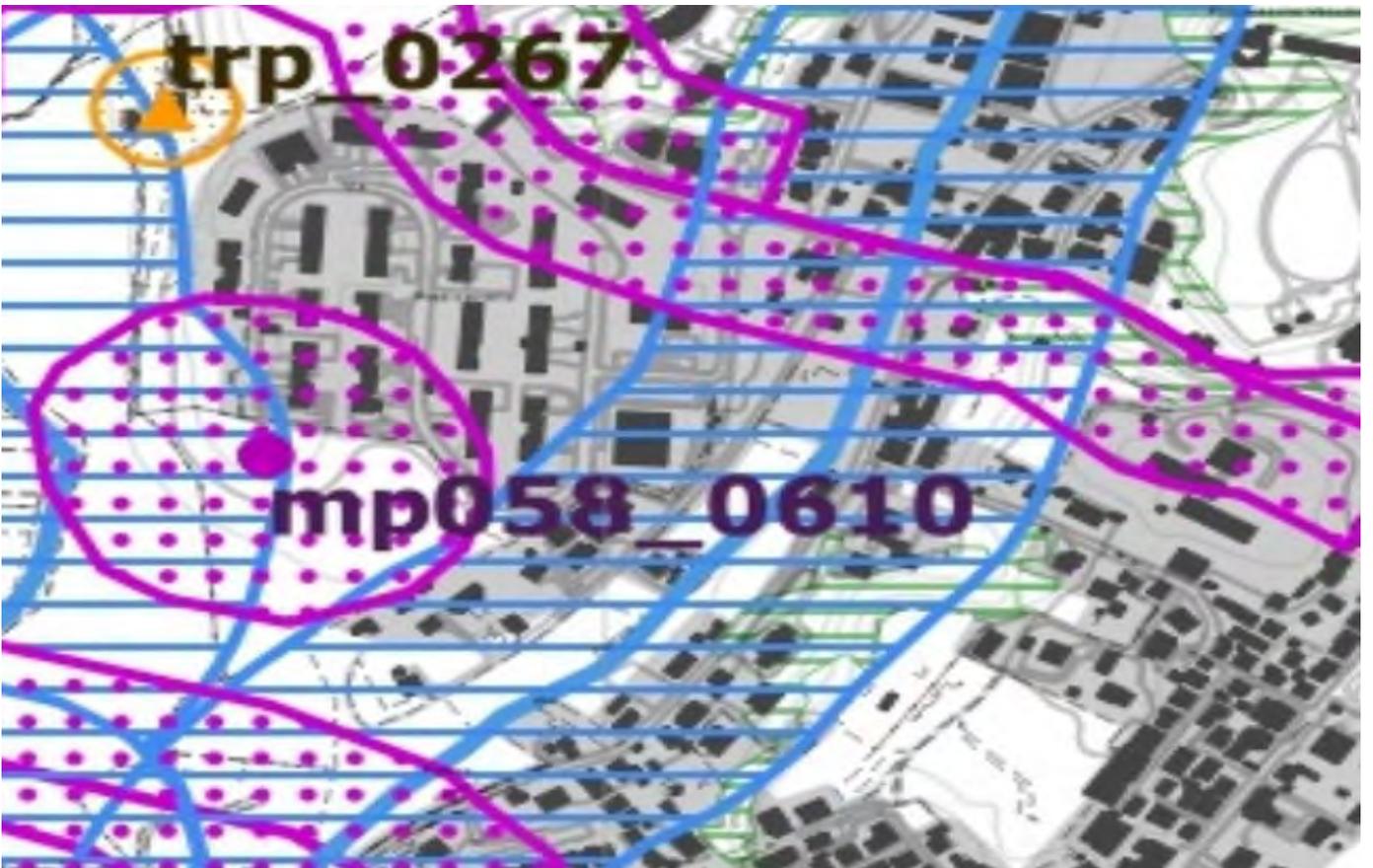


PRG - rete ecologica





PTPR Tav A



PTPR Tav B



NTA del PRG:

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio



comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.



16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

Art. 83. Servizi pubblici. Norme Generali

1. Le aree per Servizi pubblici si articolano in aree per Servizi pubblici di livello urbano ed aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli 84 e 85

2. Le aree su cui tali servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi di cui al comma 1, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR n. 327/2001.

3. I fabbricati di proprietà privata già adibiti a servizi pubblici in forza di provvedimenti amministrativi o atti convenzionali non decaduti, conservano il regime in atto fino alla decadenza dell'efficacia degli atti istitutivi e del loro eventuale rinnovo.

4. Gli immobili privati esistenti, non adibiti a servizi pubblici, ma a funzioni assimilabili alle destinazioni d'uso di cui agli articoli 84 e 85, possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico tramite convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti.

5. Le aree di cui al comma 2 sono acquisite tramite espropriazione per pubblica utilità, ai sensi del DPR n. 327/2001, ovvero, nei casi e con le modalità espressamente previste dall'art. 22, mediante cessione compensativa.

6. Ai fini della coordinata acquisizione pubblica delle aree, e ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Comune predispone, di norma, un "Programma di acquisizione, utilizzazione e gestione delle aree destinate a servizi pubblici", esteso a congrui ambiti territoriali, volto a conseguire, sulla base delle indicazioni dell'elaborato G8, i livelli e le partizioni degli standard urbanistici di cui agli articoli 7 e 8, e che individui, tra l'altro, le aree d'intervento, le modalità di acquisizione, le fasi temporali, le risorse finanziarie. L'elaborato G8 registra, periodicamente, le indicazioni di tale programma e il suo stato di avanzamento. Se limitato ai servizi locali di cui all'art. 85, il Programma può essere promosso dal Municipio, limitatamente al proprio territorio, e sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale; può essere altresì parte integrante della "Carta municipale degli obiettivi" di cui all'art. 13, comma 4.

7. In analogia a quanto previsto dall'art. 13, comma 14, il Comune, se previsto dai Programmi di cui al comma 6



e nell'ambito degli stessi, può consentire la realizzazione e gestione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive e per il tempo libero, oltre che a soggetti terzi, anche ai proprietari che ne facciano richiesta, sulla base di un piano di gestione da recepire in apposita convenzione; in questo caso, l'area e le attrezzature realizzate sono cedute al Comune al termine della convenzione, ove non rinnovata.

8. Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85.

9. I servizi pubblici di cui al comma 1 sono realizzati mediante progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale, nel caso di servizi pubblici di livello locale, e dal Consiglio comunale, nel caso di servizi pubblici di livello urbano. Sono soggetti alla medesima procedura i cambiamenti di destinazione dei servizi esistenti, dall'una all'altra delle tipologie previste dagli articoli 84 e 85. Nel progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice ET.

10. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli articoli 84 e 85, vanno rispettate le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche. In sede di formazione degli interventi indiretti, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.

Art. 85. Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

1. Le aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:

- a) Istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);
- b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);
- c) Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);
- d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'art. 75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);
- e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti);
- f) Parcheggi pubblici (da realizzarsi a raso, alberati con DA = 2 alberi ogni 100 mqdi);
- g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3);
- h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).

2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h), si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:

- ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);

- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;

- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;

- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1; per il verde sportivo, si applica l'art. 87, commi 2 e 3.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

Secondo il nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, NTA artt. 53,83,58.

carta qualità: nulla

sistema ecologico: nulla

PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani con fascia di rispetto per coste marine lacuali, corsi d'acqua

PTPR tav B: DLgs 42/2004 art. 134 co. l lett b e art. 142 c) : beni ricognitivi: protezione dei fiumi torrenti corsi d'acqua (parte) e m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, art. 134 co. l lett. c) aree urbanizzate del PTPR .

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Secondo il nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, NTA artt. 53,83,58.

carta qualità: nulla

sistema ecologico: nulla

PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani (parte) + coste marine lacuali, corsi d'acqua - fascia di rispetto (parte)

PTPR tav B: DLgs 42/2004 art. 134 co. l lett b e art. 142 c) : beni ricognitivi: protezione dei fiumi torrenti corsi d'acqua (parte) e m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, art. 134 co. l lett. c) aree urbanizzate del PTPR .

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

Secondo il nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, NTA artt. 53,83,58.

carta qualità: nulla

sistema ecologico: nulla

PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani (parte) con fascia di rispetto per coste marine lacuali, corsi d'acqua

PTPR tav B: DLgs 42/2004 art. 134 co. l lett b e art. 142 c) : beni ricognitivi: protezione dei fiumi torrenti corsi d'acqua (parte) e m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, art. 134 co. l lett. c) aree urbanizzate del PTPR .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - SERRA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è stato edificato in base alla concessione edilizia n. 388/C rilasciata dal Comune di Roma in data 22 maggio 1996, progetto prot. n. 31457, anno 1994 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 189/CS (Protocollo n. 33742/2000) rilasciata in data 22 novembre 2000, dal Comune di Roma Dipartimento IX, ai sensi dell'articolo 13 della richiamata Legge n. 47/85.

L'immobile era stato autorizzato come "serra agricola" . Successivamente, in data 28/06/2023 è stata presentata presso il municipio XIII di Roma una CILA con prot. CS 2023/66283, della quale alla data del 24 gennaio 2024 non risultava depositata presso il SUET del municipio la comunicazione di fine lavori e collaudo e nemmeno la relativa variazione catastale DOCFA.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In ordine ai titoli edilizi, l'immobile è stato autorizzato in quanto serra, con la concessione edilizia in sanatoria n. 189/CS (Protocollo n. 33742/2000) rilasciata in data 22 novembre 2000. Successivamente, in data 6/06/2002 con prot. 26088 fu presentata dalla soc. Euroshunt srl, presso lo sportello unico del commercio dell'ex. Municipio XVIII una DIA commerciale avente come oggetto "denuncia inizio attività di deposito/esposizione" con progetto per "magazzino commercio materiali per l'edilizia con annessi uffici e bagni". Lo scrivente ha reperito tale documentazione nel fascicolo presentato con la prima citata CILA. E' noto che una DIA commerciale non costituisce titolo edilizio, ma presuppone l'esistenza di un idoneo titolo edilizio a monte. Da quanto reperito presso tutti gli uffici amministrativi interrogati (incluso ufficio condono edilizio) non esisterebbe alcun titolo edilizio (anche sanatorie o condoni o altro) che possa giustificare il cambio di destinazione d'uso da serra (agricolo) a magazzino per commercio materiali. A parere dello scrivente che ha interpellato anche l'ufficio tecnico del Municipio, l'immobile è unicamente autorizzato in quanto "serra" e quindi decadrebbe anche la CILA che risulterebbe basata su presupposti errati. Su terreno circostante e pertinenziale è presente un palo per telecomunicazioni del quale lo scrivente non ha potuto reperire documentazione in merito a permessi edilizi inclusi quelli del genio civile. Sempre sul terreno sono presenti una tettoia e anche una piccola costruzione con bagno interno. Lo scrivente non ha potuto reperire le relative autorizzazioni ma nella variazione catastale VARIAZIONE del 28/09/2016 Pratica n. RM0582675 in atti dal 29/09/2016 per "DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 185616.1/2016)" si è reperito il modello D catastale che fa riferimento alla seguente causale: "trattasi di variazione a seguito di inserimento in mappa del fabbricato principale già censito e del nuovo inserimento della tettoia aperta e individuazione di una area separata asservita al fabbricato principale progetto protocollo 33724 del 07 aprile 2000". La pratica citata non è stata reperita in atti nonostante le ricerche, e nemmeno viene citata nell'atto di compravendita del 25/06/2003 notaio Tullio Cimmino di Roma rep. 50988/13575, successivo alla pratica citata. Nella pratica citata nel Mod. D del catasto (NB un documento catastale non è comunque un titolo edilizio) non si parlava comunque di volumi ma solo di tettoia. Secondo lo scrivente in mancanza di titoli questi manufatti sarebbero prive di autorizzazioni, quindi da demolire. Per quanto riguarda la eventuale riapertura dei termini del condono consentiti dalla vendita in procedura esecutiva, da attivare ai sensi dell'art. 40 L47/85 (consentita per un tempo ristretto dal decreto di trasferimento, come noto), anche se l'immobile è stato "trasformato" presumibilmente antecedentemente alla L.326/03 e anche se le ragioni del credito sarebbero antecedenti a tale data, non è possibile allo stato attuale comprendere se andrebbe a buon fine (e quindi non viene valutata economicamente) poiché bisognerebbe PROVARE la data effettiva della trasformazione abusiva del manufatto (abbiamo solo la citata DIA commerciale ma non la prova della attività dichiarata) e ci sono da considerare anche i vincoli allora vigenti sul terreno (si ricorda che il condono L. 326/03 non è valido in aree vincolate).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLLO 2, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è incluso nel lotto edificatorio di cui stato alla concessione edilizia n. 388/C rilasciata dal Comune di Roma in data 22 maggio 1996, progetto prot. n. 31457, anno 1994 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 189/CS (Protocollo n. 33742/2000) rilasciata in data 22 novembre 2000, dal Comune di Roma Dipartimento IX, ai sensi dell'articolo 13 della richiamata Legge n. 47/85.

Per questo motivo l'immobile va venduto in lotto unico con gli altri beni pignorati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il terreno era parte di un terreno di maggior consistenza sul quale fu edificato una serra (ora distinta al Fg 336, part. 1092, sub.1), vedere quanto scritto per il bene n.1. E' attualmente presente una tettoia e un piccolo fabbricato del quale non si sono reperiti i relativi titoli edilizi e sono presumibilmente abusivi. Parimenti, non è stato possibile reperire il titolo edilizio per la torre di stazione radio, che in questo caso si suppone essere stata in ogni caso autorizzata dal gestore della concessione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBIcata A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è incluso nel lotto edificatorio di cui stato alla concessione edilizia n. 388/C rilasciata dal Comune di Roma in data 22 maggio 1996, progetto prot. n. 31457, anno 1994 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 189/CS (Protocollo n. 33742/2000) rilasciata in data 22 novembre 2000, dal Comune di Roma Dipartimento IX, ai sensi dell'articolo 13 della richiamata Legge n. 47/85.

Per questo motivo l'immobile va venduto in lotto unico con gli altri beni pignorati. Presente sul lotto un piccolo manufatto abusivo da demolire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - SERRA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLLO 16, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Piedicavallo n.16: fabbricato con destinazione a serra agricola, con cambio destinazione d'uso senza titolo a categoria D/8, costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due locali principali, 8 uffici, antibagno e 2 bagni, con superficie coperta di circa mq. 700 (settecento), sviluppatasi nel solo piano terreno, della superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 3.812 (tremilaottocentododici) circa, confinante nell'insieme con Via Boccea, Via Piedicavallo e immobili distinti nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, subb 2 e 3, salvo altri. Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 1 z.c. 6, cat. D/8, rendita catastale Euro 13.480,00, Via Piedicavallo n. 16, p.T. L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6, Categoria D8

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

Valore INIZIALE di stima del bene: € 427.860,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2023 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che non esistono allo stato attuale dati di immobili comparabili in zona.



Si può prendere come riferimento la tipologia "locali artigianali".

Come detto, non sono presenti in banca dati valori per la tipologia "serra" o manufatti agricoli in genere. Abbiamo dei valori che vanno da € 400,00 ad un massimo di €650,00 per capannoni industriali e da € 650,00 ad un massimo di €950,00 al mq per laboratori, secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA), Codice zona: E12, Microzona: 89, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, mentre abbiamo dei valori di €800,00 (Locali - complessi attività terziarie industriali- NB non esistono valore per fabbricati agricoli) secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Z48 Casalotti - Casal del Marmo (Municipio: XIV - ex Municipio XIX).

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di euro 450,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Per quanto riguarda il valore, si potrebbe fare una media tra il valore commerciale di immobili simili (o assimilabili) e il valore derivato dalla capitalizzazione del reddito, visto in contratto di locazione in essere. Il valore di capitalizzazione del reddito, basato sul contratto di locazione è però, a parere dello scrivente, fuorviante in quanto basato su una destinazione d'uso del fabbricato non reale. Infatti la attività svolta dall'attuale locatario non è compatibile con quella di una serra agricola.

Calcoliamo in ogni caso tale valore, ma non ne terremo conto:

Siamo in presenza di BENI CAPACI DI DARE REDDITI ANNUI COSTANTI LIMITATI NEL TEMPO

Si tratta di beni materiali sfruttabili per un tempo determinato (n anni) e quindi in presenza di beni economici materiali sottoposti a canone di locazione che daranno un reddito costante pattuito per un certo numero di anni concordati nei relativi contratti.

Ovvero:

soc :

Locazione per 12 anni , inizio maggio 2023 – canone € 40.000 annuo pagabile in 6 rate annuali (bimestrali) da 6 666,67 €

Da contratto, la locazione riguarda ½ capannone serra e parte terreno sub 1 e circa il 98,5 % del terreno sub 3.

Formula dell'accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate limitate:

$$V_0 = Bf \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

Dove avremo:

V_0 = valore di capitalizzazione

Bf = Beneficio fondiario (ovvero Ricavi – costi)

$q = (1+i)$ dove i è il saggio d'interesse legale (2,5 % per il 2024)

r = Saggio di capitalizzazione (0,023082 attuale)

n = anni

Per il calcolo del **Beneficio fondiario**, l'unico costo che abbiamo è l'IMU annuale.

Il valore ai fini IMU è Cat D/8 → $Rc \times 5\% \times 60 = 1.010 \times 1,5 \times 60 = € 90.900$ (sub 3)



$$\text{Cat D/8} \rightarrow R_c \times 5\% \times 60 = 13.480 \times 1,5 \times 60 = \text{€ } 1.213.200 \text{ (sub 1)}$$

$$\text{Avremo un IMU pari a: Cat D/8} \rightarrow \text{€ } 592,82 \text{ per anno } (592,82 \times 98,5\% = \text{€ } 583,91) - \text{(sub 3)}$$

$$\text{Cat D/8} \rightarrow \text{€ } 9.752,11 \text{ per anno } (9752,11/2 = \text{€ } 4.876,06) - \text{(sub 1)}$$

Calcolo del Reddito **annuo** posticipato:

$$\Sigma_1^0 = Pr * (n + (1 + r) * i) = (\text{€ } 6.666,67 * (6 + 1,0023082) * 2,5\%) = 40.170,51 \text{ €}$$

Calcolo delle spese annue posticipate:

$$\Sigma_0^1 = Sp * (n + (1 + r) * i) = (\text{€ } 2.730 * (2 + 1,0023082) * 2,5\%) = 5.529,83 \text{ €}$$

Calcolo del Beneficio Fondiario (*Bf*):

$$Bf = Pr - Sp = \text{€ } 40.170,51 - \text{€ } 5.716,86 = \text{€ } 34.640,69$$

Calcolo Capitalizzazione a 12 anni (*Vo*):

$$Vo = Bf \frac{q^n - 1}{r q^n} \rightarrow Vo = 34.453,66 \frac{1,025^{12} - 1}{0,023082 * 1,025^{12}} = 384.862,69 \text{ €}$$

Decurteremo poi il valore del 25% per vetustà, avremo quindi:

$$\text{€ } 384.862,69 \times 0,75 = \text{€ } 288.646,00$$

A questo importo, che riguarda parte dell'edificio e il sub 3, bisognerebbe poi aggiungere il valore imputabile al restante 50% dell'edificio e terreno non locati. Come detto però non prederemo al calcolo per capitalizzazione.

Infine, saranno detratti i costi di ripristino e altri, come verrà relazionato nel valore finale i merito alle decurtazioni del valore.

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Piedicavallo n.2: area urbana avente accesso da Via Piedicavallo n. 2 della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1563 (millecinquecentosessantatre) circa, confinante con via Boccea, Via Piedicavallo e immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1, salvo altri. Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 2, cat. F/1, senza r.c., Via Piedicavallo n. 2, p.T. L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1092, Sub. 2, Zc. 6, Categoria F1

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

Valore INIZIALE di stima del bene: € 56.268,00

A seguito delle considerazioni relative agli altri lotti, il terreno non edificabile viene valutato in base alla



comparazione con terreni simili in zona, valutati in circa €30,00/mq a €50,00/mq.

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Boccea n.817: tettoia aperta realizzata senza titolo, con circostante corte esclusiva di circa 1058 (millecinquantotto) mq, con soprastante traliccio per ripetitore radio e piccolo fabbricato abusivo da demolire, avente accesso da Via Boccea n. 817, confinante con via Boccea, immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1 e immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 336 partt 811, 812 e 1114, salvo altri. Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 3 z.c. 6, cat. D/8, rendita catastale Euro 1010,00, Via Boccea n. 817, p.T. L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1092, Sub. 3, Zc. 6, Categoria D8

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

Valore INIZIALE di stima del bene: € 132.112,00

Per le premesse faremo riferimento a quanto scritto per l'immobile n.1.

Per quanto riguarda il valore, si potrebbe fare una media tra il valore commerciale di immobili simili (o assimilabili) e il valore derivato dalla capitalizzazione del reddito. Il valore di capitalizzazione del reddito, basato sul contratto di locazione è però, a parere dello scrivente, fuorviante per quanto riguarda il primo contratto, con in quanto basato su una destinazione del fabbricato non reale. Infatti la attività svolta dall'attuale locatario non è compatibile con quella di una serra agricola.

Calcoliamo però il valore del contratto relativo all'antenna radio:

Siamo in presenza di BENI CAPACI DI DARE REDDITI ANNUI COSTANTI LIMITATI NEL TEMPO

Si tratta di beni materiali sfruttabili per un tempo determinato (n anni) e quindi in presenza di beni economici materiali sottoposti a canone di locazione che daranno un reddito costante pattuito per un certo numero di anni concordati nei relativi contratti.

Ovvero:

: 12 anni dei quali 9 residui – canone € 15.000 anno rate semestrali

Formula dell'accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate limitate:

$$V_o = Bf \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

Dove avremo:

V_o = valore di capitalizzazione

Bf = Beneficio fondiario (ovvero Ricavi – costi)

$q = (1+i)$ dove i è il saggio d'interesse legale (2,5 % per il 2024)

r = Saggio di capitalizzazione (0,023082 attuale)

n = anni



Calcolo del Reddito **annuo** posticipato:

$$\sum_1^0 = Pr * (n + (1 + r) * i) = (\text{€ } 7.500,00 * (2 + 1,0023082) * 2,5\%) = 15.379,33 \text{ €}$$

Calcolo delle spese annue posticipate:

$$\sum_0^1 = Sp * (n + (1 + r) * i) = (\text{€ } 4,45 * (2 + 1,0023082) * 2,5\%) = 9,14 \text{ €}$$

Calcolo del Beneficio Fondiario (*Bf*):

$$Bf = Pr - Sp = \text{€ } 15.379,33 - \text{€ } 9,14 = \text{€ } 15.370,20$$

Calcolo Capitalizzazione a 12 anni (*Vo*):

$$Vo = Bf \frac{q^n - 1}{rq^n} \quad Vo = \text{€ } 15.370,20 \frac{1,025^9 - 1}{0,023082 * 1,025^9} = 132.694,02$$



Quindi, riassumendo il valore dell'immobile, in base anche al calcolo della capitalizzazione del reddito è di € 132.000,00 in ct, convenzionale € 920,00/mq.

Infine, saranno detratti i costi di ripristino e altri, come verrà relazionato nel valore finale in merito alle decurtazioni del valore.

Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T

la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Via Boccea snc e precisamente: area urbana avente accesso da via Boccea snc della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4.410 circa, confinante con via Boccea, via Piedicavallo e con la particella 117 del Fg 366, salvo altri; Detto immobile risulta censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, particelle 1105 sub 1 e 1109 sub 1 graffate, cat. F/1, consistenza 4410 mq, senza r.c., Via di Boccea n. SNC, p.T., Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1109, Sub. 1, Zc. 6, Categoria F1, Graffato 1105

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

Valore INIZIALE di stima del bene: € 99.225,00

A seguito delle considerazioni relative agli altri lotti, il terreno non edificabile viene valutato in base alla comparazione con terreni simili in zona, valutati in circa €30,00/mq a €50,00/mq.

Quindi, riassumendo, per il LOTTO:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Serra Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T	950,80 mq	450,00 €/mq	€ 427.860,00	100,00%	€ 427.860,00
Bene N° 2 - Area urbana Roma (RM) - Via	125,04 mq	450,00 €/mq	€ 56.268,00	100,00%	€ 56.268,00



Piedicavallo 2, piano T					
Bene N° 3 - Tettoia Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T	143,60 mq	920,00 €/mq	€ 132.112,00	100,00%	€ 132.112,00
Bene N° 4 - Area urbana Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T	220,50 mq	450,00 €/mq	€ 99.225,00	100,00%	€ 99.225,00
				Valore di stima:	€ 715.465,00

Valore INIZIALI di stima del LOTTO: € 715.465,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, comprese sanzioni e pratiche edilizie	20000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
ripristino allo stato conforme al titolo edilizio	12,00	%

Valore finale di stima: € 516.000,00 in ct

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

Roma, li 18/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Serra ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Piedicavallo n.16: fabbricato con destinazione a serra agricola, con cambio destinazione d'uso senza titolo a categoria D/8, costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due locali principali, 8 uffici, antibagno e 2 bagni, con superficie coperta di circa mq. 700 (settecento), sviluppatasi nel solo piano terreno, della superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 3.812 (tremilaottocentododici) circa, confinante nell'insieme con Via Boccea, Via Piedicavallo e immobili distinti nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, subb 2 e 3, salvo altri. Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 1 z.c. 6, cat. D/8, rendita catastale Euro 13.480,00, Via Piedicavallo n. 16, p.T. L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, NTA artt. 53,83,58. carta qualità: nulla sistema ecologico: nulla PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani (parte) + fascia di rispetto coste marine lacuali, corsi d'acqua (parte) PTPR tav B: DLgs 42/2004 art. 134 co. l lett b e art. 142 c) : beni ricognitivi: protezione dei fiumi torrenti corsi d'acqua (parte) e m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, art. 134 co. l lett. c) aree urbanizzate del PTPR .

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Piedicavallo n.2: area urbana avente accesso da Via Piedicavallo n. 2 della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1563 (millecinquecentosessantatre) circa, confinante con via Boccea, Via Piedicavallo e immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1, salvo altri. Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 2, cat. F/1, senza r.c., Via Piedicavallo n. 2, p.T. L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1092, Sub. 2, Zc. 6, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, NTA artt. 53,83,58. carta qualità: nulla sistema ecologico: nulla PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani con fascia di rispetto per coste marine lacuali, corsi d'acqua PTPR tav B: DLgs 42/2004 art. 134 co. l lett b e art. 142 c) : beni ricognitivi: protezione dei fiumi torrenti corsi d'acqua (parte) e m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, art. 134 co. l lett. c) aree urbanizzate del PTPR .

Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Boccea n.817: tettoia aperta realizzata senza titolo, con circonstante corte esclusiva di circa 1058



(millecinquantotto) mq, con soprastante traliccio per ripetitore radio e piccolo fabbricato abusivo da demolire, avente accesso da Via Boccea n. 817, confinante con via Boccea, immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1 e immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 336 partt 811, 812 e 1114, salvo altri. Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 3 z.c. 6, cat. D/8, rendita catastale Euro 1010,00, Via Boccea n. 817, p.T. L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1092, Sub. 3, Zc. 6, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, NTA artt. 53,83,58. carta qualità: nulla sistema ecologico: nulla PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani (parte) + coste marine lacuali, corsi d'acqua - fascia di rispetto (parte) PTPR tav B: DLgs 42/2004 art. 134 co. l lett b e art. 142 c) : beni ricognitivi: protezione dei fiumi torrenti corsi d'acqua (parte) e m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, art. 134 co. l lett. c) aree urbanizzate del PTPR .

Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T

la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Via Boccea snc e precisamente: area urbana avente accesso da via Boccea snc della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4.410 circa, confinante con via Boccea, via Piedicavallo e con la particella 117 del Fg 366, salvo altri; Detto immobile risulta censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, particelle 1105 sub 1 e 1109 sub 1 graffate, cat. F/1, consistenza 4410 mq, senza r.c., Via di Boccea n. SNC, p.T., Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1109, Sub. 1, Zc. 6, Categoria F1, Graffato 1105 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il nuovo PRG del comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali / Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Servizi - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, NTA artt. 53,83,58. carta qualità: nulla sistema ecologico: nulla PTPR tav A: paesaggio degli insediamenti urbani (parte) con fascia di rispetto per coste marine lacuali, corsi d'acqua PTPR tav B: DLgs 42/2004 art. 134 co. l lett b e art. 142 c) : beni ricognitivi: protezione dei fiumi torrenti corsi d'acqua (parte) e m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto, art. 134 co. l lett. c) aree urbanizzate del PTPR .

Prezzo base d'asta: € 516.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1098/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 516.000,00

Bene N° 1 - Serra			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Piedicavallo 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1092, Sub. 1, Zc. 6, Categoria D8	Superficie	950,80 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo è buono, durante il sopralluogo erano in corso lavori interni ed esterni, in riferimento alla CILA presentata.		
Descrizione:	Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Piedicavallo n.16: fabbricato con destinazione a serra agricola, con cambio destinazione d'uso senza titolo a categoria D/8, costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due locali principali, 8 uffici, antibagno e 2 bagni, con superficie coperta di circa mq. 700 (settecento), sviluppantesi nel solo piano terreno, della superficie complessiva tra coperto e scoperto di metri quadrati 3.812 (tremilaottocentododici) circa, confinante nell'insieme con Via Boccea, Via Piedicavallo e immobili distinti nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, subb 2 e 3, salvo altri. Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 1 z.c. 6, cat. D/8, rendita catastale Euro 13.480,00, Via Piedicavallo n. 16, p.T. L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in parte occupato dal debitore esecutato e, in parte, risulta locato.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Piedicavallo 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1092, Sub. 2, Zc. 6, Categoria F1	Superficie	125,04 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo è buono, durante il sopralluogo erano in corso lavori interni ed esterni, in riferimento alla CILA presentata.		
Descrizione:	Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Piedicavallo n.2: area urbana avente accesso da Via Piedicavallo n. 2 della superficie catastale complessiva di metri quadrati 1563 (millecinquecentosessantatré) circa, confinante con via Boccea, Via Piedicavallo e immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1, salvo altri. Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 2, cat. F/1, senza r.c., Via Piedicavallo n. 2, p.T. L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in parte occupato dal debitore esecutato e, in parte, risulta locato.

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Boccea n. 817 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1092, Sub. 3, Zc. 6, Categoria D8	Superficie	143,60 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, parti di un complesso immobiliare composto da n.3 immobili distinti, con ingressi da via Boccea e da via Piedicavallo e precisamente, con ingresso da via Boccea n.817: tettoia aperta realizzata senza titolo, con circostante corte esclusiva di circa 1058 (millecinquantotto) mq, con soprastante traliccio per ripetitore radio e piccolo fabbricato abusivo da demolire, avente accesso da Via Boccea n. 817, confinante con via Boccea, immobile distinto nel NCEU di Roma al Fg. 336, part. 1092, sub 1 e immobili distinti nel NCEU di Roma Fg 336 partt 811, 812 e 1114, salvo altri. Detto immobile è censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, part. 1092, sub 3 z.c. 6, cat. D/8, rendita catastale Euro 1010,00, Via Boccea n. 817, p.T. L'immobile è in zona Casalotti, sulla direttrice di via Boccea esterna al GRA, in zona pienamente urbanizzata con caratterizzazione a prevalenza residenziale, dotata dei principali servizi e trasporto pubblico di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in parte occupato dal debitore esecutato e, in parte, risulta locato.		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Boccea snc , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 1109, Sub. 1, Zc. 6, Categoria F1, Graffato 1105	Superficie	220,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di abbandono, non recintato, con sterpaglie, un piccolo manufatto abusivo e materiale di risulta sparso.		
Descrizione:	la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Via Boccea snc e precisamente: area urbana avente accesso da via Boccea snc della superficie catastale complessiva di metri quadrati 4.410 circa, confinante con via Boccea, via Piedicavallo e con la particella 117 del Fg 366, salvo altri; Detto immobile risulta censito all' Agenzia del Territorio di Roma come segue: NCEU del Comune di Roma al foglio 336, particelle 1105 sub 1 e 1109 sub 1 graffate, cat. F/1, consistenza 4410 mq, senza r.c., Via di Boccea n. SNC, p.T.,		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - SERRA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 16, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2017
Reg. gen. 52055 - Reg. part. 9326
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro Sede in)
Capitale: € 450.000,00
Rogante: notaio notaio Marco Pinardi di Roma
Data: 26/04/2017
N° repertorio: 34375
N° raccolta: 13044

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/10/2022
Reg. gen. 133805 - Reg. part. 94201
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro Sede in)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A ROMA (RM) - VIA PIEDICAVALLO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2017
Reg. gen. 52055 - Reg. part. 9326
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro Sede in)
Capitale: € 450.000,00
Rogante: notaio notaio Marco Pinardi di Roma
Data: 26/04/2017
N° repertorio: 34375
N° raccolta: 13044

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/10/2022
Reg. gen. 133805 - Reg. part. 94201
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro Sede in



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA N. 817 , PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2017
Reg. gen. 52055 - Reg. part. 9326
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro Sede in)
Capitale: € 450.000,00
Rogante: notaio notaio Marco Pinardi di Roma
Data: 26/04/2017
N° repertorio: 34375
N° raccolta: 13044

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/10/2022
Reg. gen. 133805 - Reg. part. 94201
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro Sede in)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI BOCCEA SNC , PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia concessione mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2017
Reg. gen. 52055 - Reg. part. 9326
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
Contro ede in)
Capitale: € 450.000,00
Rogante: notaio notaio Marco Pinardi di Roma
Data: 26/04/2017
N° repertorio: 34375
N° raccolta: 13044

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/10/2022
Reg. gen. 133805 - Reg. part. 94201
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Contro Sede in)



ALLEGATI

-  01_visura catastale 1092_1
-  02_visura catastale 1092_2
-  03_visura catastale 1092_3
-  04_visura catastale 1109_1
-  05_planimetria catastale 1092_1
-  06_planimetria catastale 1092_3
-  07_estratto di mappa catastale part. 1092
-  08_bis_ vecchio estratto di mappa
-  08_estratto di mappa catastale part. 1109
-  09_Docfa_catasto
-  10_fascicolo progetto dipartimento
-  11_concessione n. 388_C del 22.05.1996
-  12_progetto dipartimento rif concessione del 1996
-  13_concessione n. 189_CS del 22.11.2000
-  14_progetto dipartimento rif concessione del 2000
-  15_atto d'obbligo
-  16_accesso atti municipio XIII
-  17_ non reperibilita Dipartimento VI
-  18_CILA prot. CS 2023_66283.
-  19_CILA prot. CS 2023_66283 - grafico progettuale
-  20_atto compravendita del 1991
-  21_atto di compravendita rep 50988_13575 del 2003
-  22_visure di conservatoria elenco
-  23_rilievo fotografico
-  24_Contratto LOCAZIONE
-  25_Contratto di locazione

