
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 789/2022

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	10
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	13
Titolarità	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	14
Confini	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	14
Consistenza	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	16
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	22
Stato conservativo	26

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	29
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	30
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	30
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	35
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	35
Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	39

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	39
Lotto 2	40
Descrizione	41
Completezza documentazione ex art. 567	45
Titolarità	46
Confini.....	46
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali	48
Stato conservativo.....	51
Parti Comuni.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione	51
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	61
Stima / Formazione lotti.....	62
Lotto 1.....	62
Lotto 2.....	66
Riepilogo bando d'asta	70
Lotto 1.....	70
Lotto 2.....	73
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 789/2022 del R.G.E.	75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.000,00.....	75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 18.000,00.....	76

INCARICO

Con provvedimento del 15/03/2023, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, int. 15, piano S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 4, piano S1

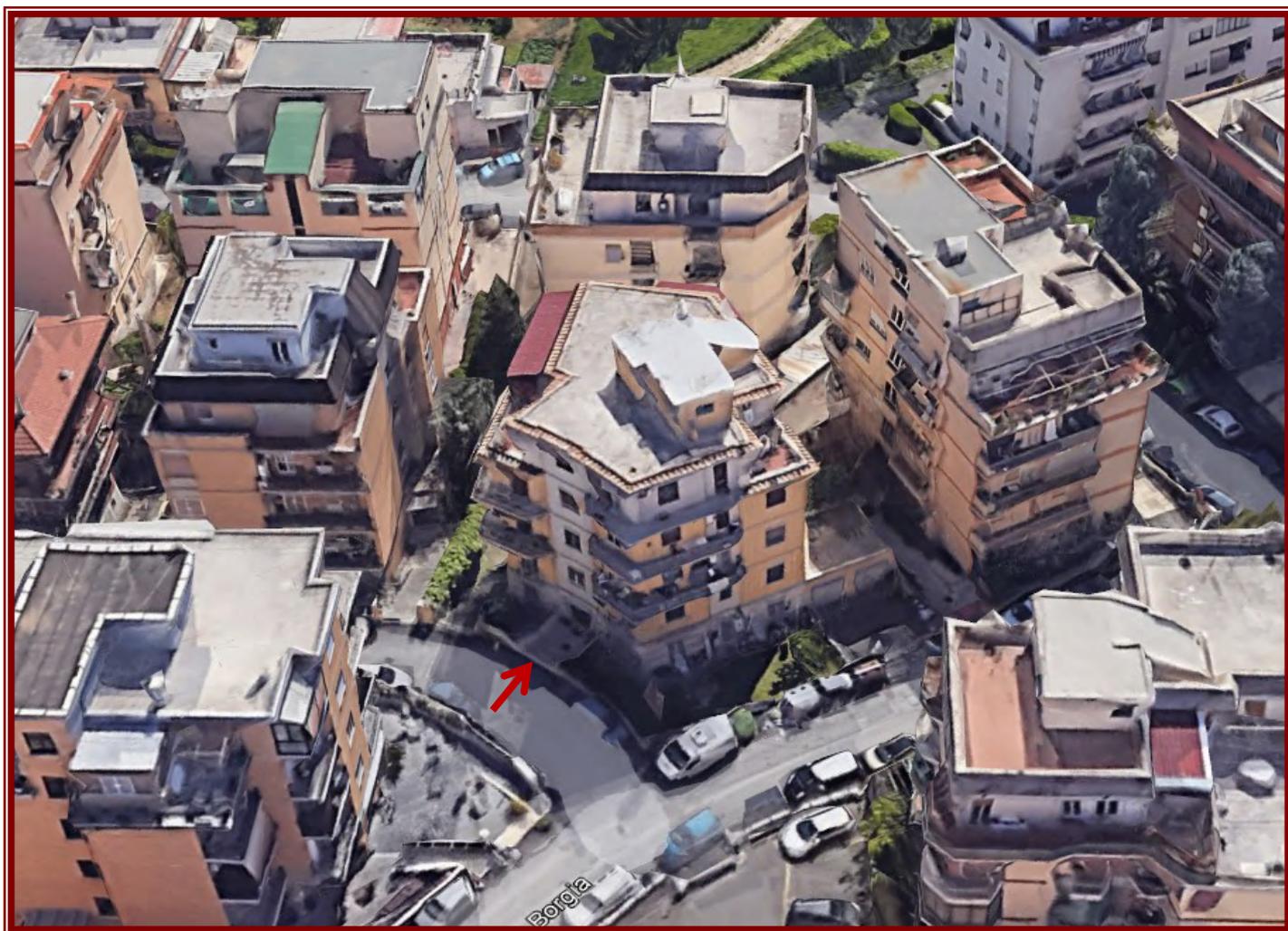


Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.92445, 12.41961)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, int. 15, piano S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1



Vista 3D da Google Earth – Vista dell'accesso al fabbricato posto su Via Fanny Tacchinardi n. 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere Q. XXVII Primavalle - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1, interno 15, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso ad una quota inferiore rispetto la sede stradale, infatti l'accesso al portone condominiale è caratterizzato da una rampa di scale e pianerottolo scoperti, situato al civico 2 di Via Fanny Tacchinardi.

L'edificio cui l'unità immobiliare pignorata è parte, dotato di ascensore, risulta composto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, locali tecnici, un alloggio e un piano dei servizi con lavanderia, locale ascensore e una terrazza condominiale.

Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da intonaco tinte di colore bianco e giallo, intonaco tinte di grigio nelle fasce marcapiano e in prossimità dei frontalini, con parapetti in materiale metallico e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni.

Il portone d'ingresso, posto ad una quota inferiore dalla sede stradale di circa 0.80 cm, conduce nell'androne condominiale in complessive discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinte.

L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano seminterrato, contraddistinto con l'interno 15, è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Si precisa che in fase di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che l'accesso all'immobile *de-quo* avviene esclusivamente da una porta finestra posta sulla rampa condominiale a servizio del box descritto nella presente relazione quale lotto n. 2 (bene n. 3), servita da un cancello in ferro al civico 4 di Via Fanny Tacchinardi; infatti la porta d'ingresso sul pianerottolo condominiale risulta chiusa internamente da un armadio a muro, da ripristinare (vedi quesito "Regolarità edilizia").

Internamente risulta essere in pessime condizioni manutentive, con pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti con rivestimenti nell'angolo cottura e nel bagno in mattonelle di ceramica; le pareti risultano intonacate e tinte in tutti gli ambienti in scarso stato di manutenzione, con macchie, aloni ed esfoliazioni in più punti.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro in scarso stato manutentivo, dotati di grate antintrusione in ferro; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo non funzionante, con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto esternamente sulla rampa condominiale. Si segnala che l'immobile risulta sprovvisto dell'allaccio alla conduttura comunale del gas metano, infatti è presente una bombola per la cottura dei cibi, non a norma di legge. Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state

esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 15, Via P R n. 2, interno 5, piano S1, z.c. 5, cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 42 mq, rendita € 400,25 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).



Vista dell'edificio su Via Fanny Tacchinardi nn. 2-4



Vista dell'edificio su Via Fanny Tacchinardi nn. 2-4



Vista dell'accesso su Via Fanny Tacchinardi n. 2



Porta d'accesso all'appartamento int. 15 al piano S1, attualmente non utilizzabile



Vista dell'attuale accesso su rampa condominiale



Vista dell'attuale accesso su rampa condominiale



Soggiorno



Angolo cottura



Disimpegno



Camera



Vista dell'armadio ancorato a muro ad impedire il passaggio attraverso la porta d'ingresso



Bagno

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

Cantina sita nel Comune di Roma, ubicata nel Quartiere Q. XXVII Primavalle - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

La cantina oggetto della presente procedura peritale, posta al piano seminterrato, priva di numerazione, è così composta: unico ambiente di forma assimilabile al trapezio rettangolo.

Si precisa che in fase di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile risulta parzialmente annesso all'appartamento adiacente (bene n. 1), con lo spostamento del tramezzo divisorio nei confronti della cantina *de-quo*, ad ampliare la superficie residenziale dell'appartamento (vedi quesito "Regolarità edilizia").

Internamente risulta essere in sufficienti condizioni di manutenzione ed uso, con pavimentazione in quadrotti di graniglia e pareti con intonaco grezzo tinteggiato di colore bianco. La porta d'accesso è in legno e non presenta infissi o areazioni con l'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico che non risulta adeguato rispetto le normative vigenti e non è stata esibita al sottoscritto la relativa certificazione.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e trovava la porta d'accesso della cantina chiusa con un lucchetto; l'occupante riferiva di non possedere le chiavi, pertanto si rendeva necessario fissare un nuovo accesso. In data 16/10/2023 il sottoscritto si recava nuovamente presso il compendio pignorato ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allegano verbali di accesso (*cfr allegato 14*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 18, Via P R n. 2, piano S1, z.c. 5, cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, sup. catastale 10 mq, rendita € 29,28 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).



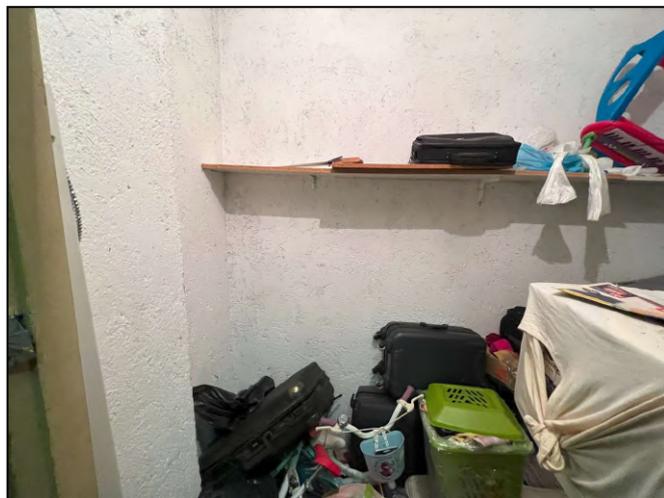
Vista della cantina



Vista interna della cantina



Vista interna della cantina



Vista interna della cantina

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

I beni oggetto della presente procedura peritale ricadono nel Municipio XIV (ex XIX), Q. XXVII "Primavalle", ventisettesimo quartiere di Roma, nel quadrante Ovest-Nord-Ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra Via Boccea e Via Trionfale.

Più precisamente risultano ubicati nell'area urbana Torrevecchia, area considerata l'estrema propaggine occidentale del territorio di Monte Mario, di cui condivide molte caratteristiche idrogeologiche.

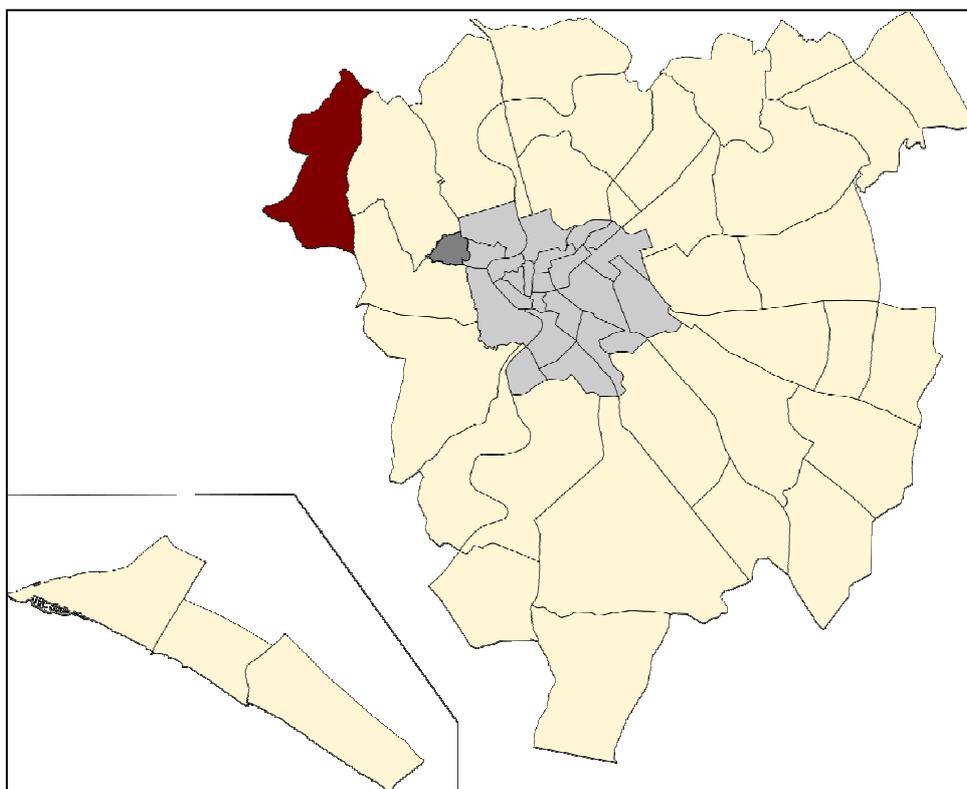
Il quartiere complessivamente confina a nord con il suburbio S. XI Della Vittoria, a est con il quartiere Q. XIV Trionfale e con il Q. XIII Aurelio, a sud con il suburbio S. IX Aurelio e a ovest con il suburbio S. X Trionfale.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risalente prevalentemente agli anni 60' - 70', con altezze variabili da 4 a 6 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con un'alta densità abitativa, commerciale e terziaria, avente:

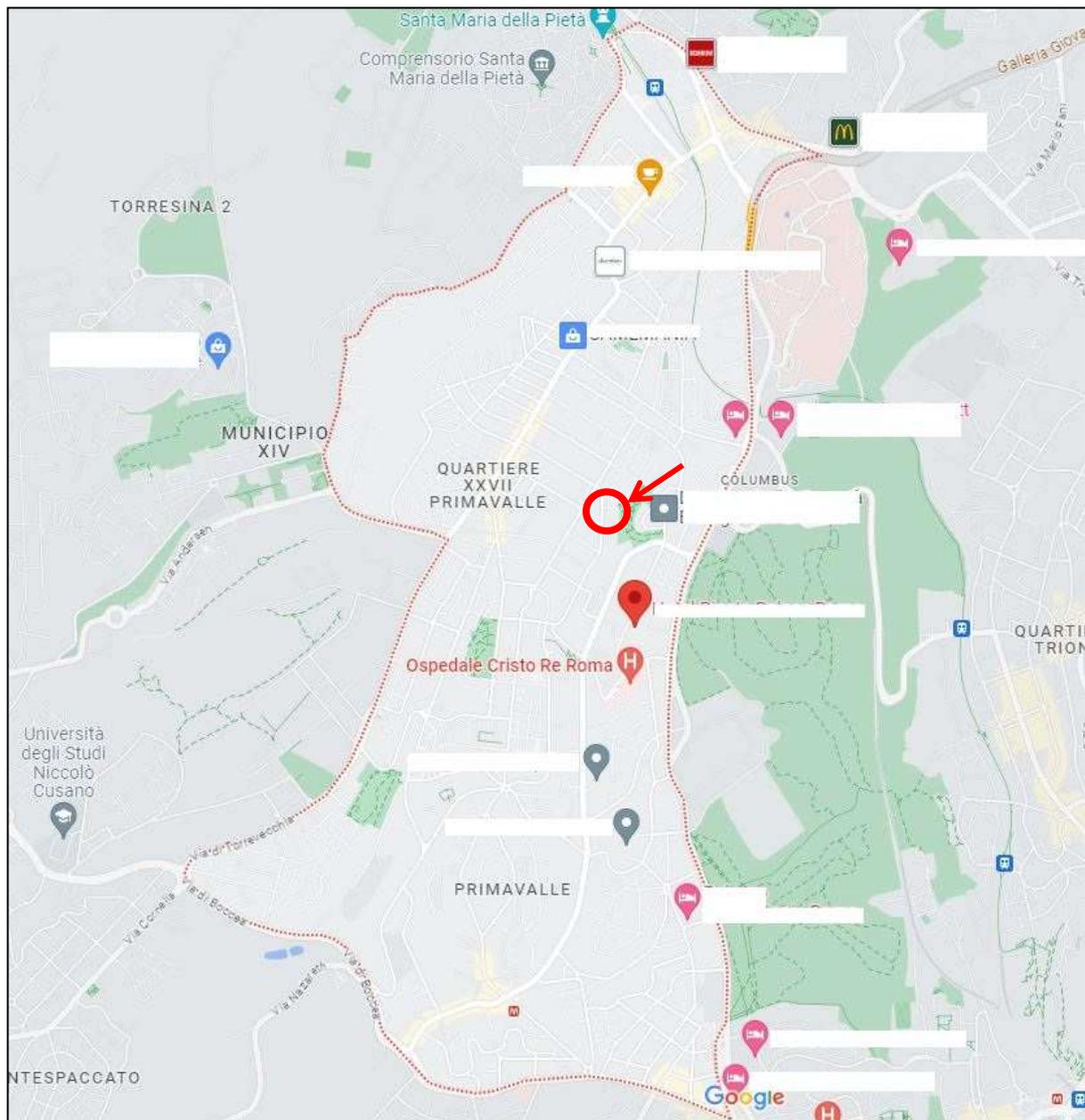
- buon sistema viario compreso tra Via di Torrevecchia, Via Mattia Battistini e Via Trionfale;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale con numerose linee di trasporto pubblico urbano di superficie con fermate poco distanti su Via di Torrevecchia;
- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici, la numerosa presenza dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole di ogni ordine e grado), in particolare la vicinanza con diversi ospedali come l'Ospedale Cristo Re e il Policlinico Universitario Agostino Gemelli, nonché il discreto collegamento con il centro storico, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



Mapa di localizzazione del quartiere "Q. XXVII – Primavalle" all'interno dei quartieri di Roma Capitale

Zoom del Quartiere "Q. XXVII - Primavalle":



Inquadramento degli immobili pignorati all'interno del Quartiere

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

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

I sig.ri esecutati risultano titolari dell'intero per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi D'Alessandro del 28/07/1999 rep. 7227 racc. 2720, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 02/08/1999 reg. gen. 66965 reg. part. 41253 (*cf. allegato 7.1*).

Si precisa che i sig.ri esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano attualmente divorziati tra loro dal 28/10/2008.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: rampa condominiale per due lati, altra proprietà, passaggio condominiale, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: passaggio condominiale per due lati, appartamento int. 15 (bene n. 1), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 15	34,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1979 al 27/01/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,58 Piano S1
Dal 27/01/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,58 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 15/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani

		Rendita € 400,25 Piano S1
Dal 15/11/1996 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 400,25 Piano S1
Dal 28/07/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 400,25 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 400,25 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1979 al 27/01/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 18, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 27/01/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 18, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 15/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 18, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 29,28 Piano S1
Dal 15/11/1996 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 18, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 29,28 Piano S1

Dal 28/07/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 18, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Rendita € 29,28 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 18, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 29,28 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	809	15	5	A3	2	2,5 vani	42 mq	400,25 €	S1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- Demolizione della cucina con realizzazione di una camera da letto;
- Demolizione e ricostruzione del muro nel soggiorno a creare un angolo cottura;
- Spostamento del tramezzo nel bagno ad ampliare quest'ultimo;
- Realizzazione di un armadio a muro davanti la porta d'ingresso ad interdire il passaggio;
- Ampliamento della superficie nei confronti della cantina adiacente (bene n. 2), mediante la demolizione e ricostruzione del tramezzo divisorio.

Si precisa che sulla visura catastale dell'appartamento, risultano i seguenti errori:

- viene indicato con l'interno 5, mentre risulta essere contraddistinto con l'interno 15;
- viene ubicato generalmente con l'indirizzo "Via P.R." n. 2.

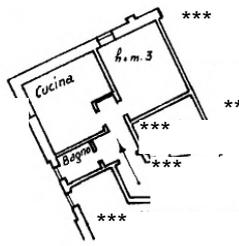
Tali errori, potranno essere regolarizzati autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite il servizio gratuito dell'Agenzia delle Entrate di correzione dei dati catastali online "Contact Center" per variazione toponomastica.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale in atti:

Data presentazione: 17/12/1962 - Data: 15/03/2023 - n. T377837 - Richiedente

<p>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)</small></p>	<p>Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">Lire 20</p>
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Roma</u> Via di <u>Regre da denominare, N°2 (angolo</u> <u>Ditta</u> <u>Via Stefano Borgia 202)</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Roma</u></p>		
<p><i>Scheda N° 0017850</i></p>		
<p>1° PIANO SOTTOSTRADA int. 15 (scantinato)</p> <p>***</p>		
		
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>		
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>		<p>Compilata dall'ing. <u>Alessandro Canolla</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di <u>Verona</u> al N° <u>598</u></p> <p>DATA <u>10 novembre 1962</u></p> <p>Firma: <u>A. Canolla</u></p>
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/12/1962 - Data: 15/03/2023 - n. T377837 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

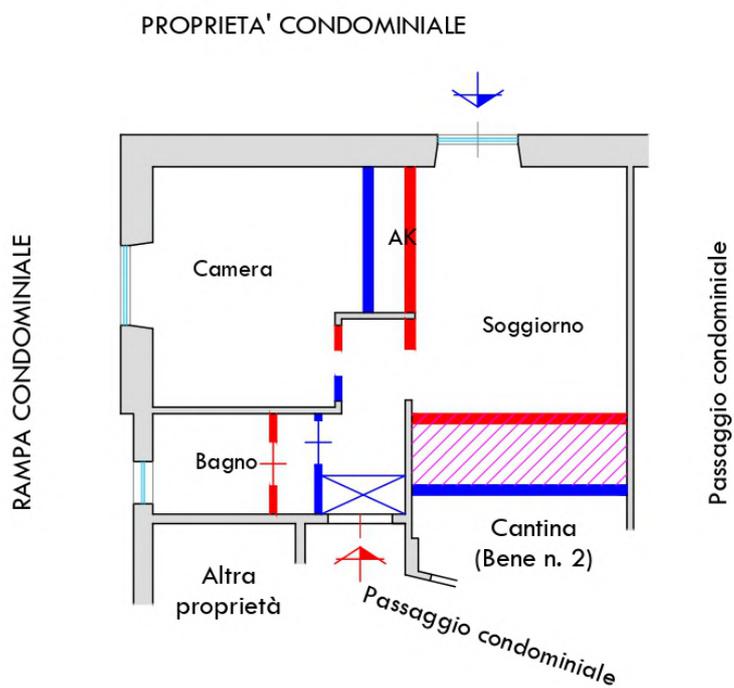
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2023 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 352 - Particella 809 - Subalterno 15 >
 VIA P. R. n. 2 Interno 5 Piano S1

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO 1

Bene n. 1 - APPARTAMENTO

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Area sottratta alla cantina (Bene n. 2) "da ripristinare"

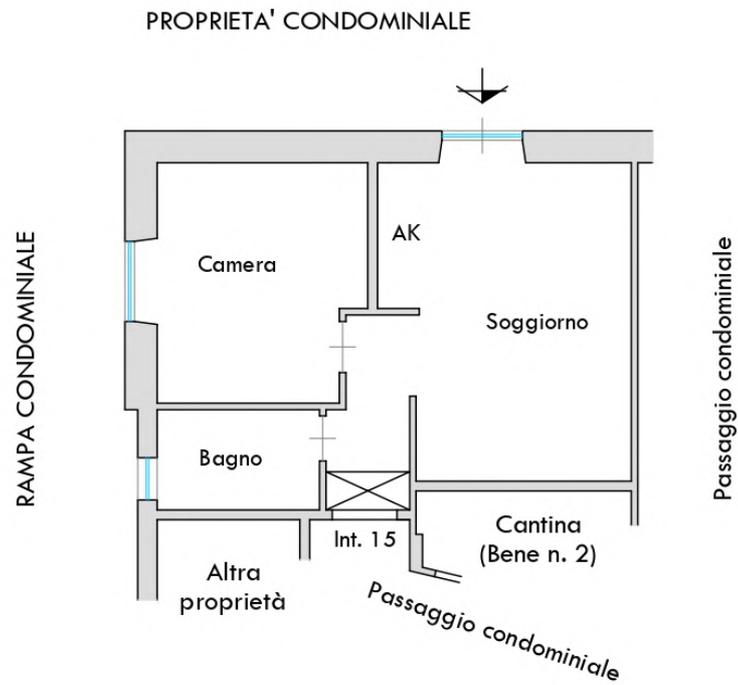


PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO 1

Bene n. 1 - APPARTAMENTO

Piano S1 - Interno 15 / h: 2,80 mt

Via Fanny Tacchinardi n. 2 / 00168 - ROMA (RM)



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	809	18	5	C2	2	9 mq	10 mq	29,28 €	S1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- Riduzione della superficie nei confronti dell'appartamento adiacente (bene n. 1), mediante la demolizione e ricostruzione del tramezzo divisorio.

Si precisa che sulla visura catastale della cantina, risulta il seguente errore:

- viene ubicato generalmente con l'indirizzo "Via P.R." n. 2.

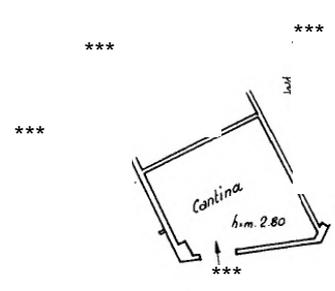
Tale errore, potrà essere regolarizzato autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite il servizio gratuito dell'Agenzia delle Entrate di correzione dei dati catastali online "Contact Center" per variazione toponomastica.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale in atti:

Data presentazione: 17/12/1962 - Data: 15/03/2023 - n. T377839 - Richiedente

<p>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)</small></p>	<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">Lire 20</p>		
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Roma</u> Via di <u>Dege</u> da denominare, N° 2 (angolo Via Stefano Borgia 202)</p> <p>Ditta </p> <p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma</p>				
<p>Scheda N° 0017852</p> <p>PIANO SCANTINATO</p>  <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO</p> <p style="text-align: right;">SCALA DI 1:100</p>				
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"> <p>DATA</p> <p>PROT. N°</p> </td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> </table>		<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>		<p>Compilata dall'ing. <u>Alessandro Carulla</u> <small>(Figlio, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di <u>Verona</u> al N° <u>598</u></p> <p>DATA <u>10 novembre 1962</u></p> <p>Firma: <u>ing. Carulla</u></p>
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>				

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/12/1962 - Data: 15/03/2023 - n. T377839 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2023 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 352 - Particella 809 - Subalterno 18 >
VIA P.R.n. 2 Piano S1

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO 1

Bene n. 2 - CANTINA



Demolizioni

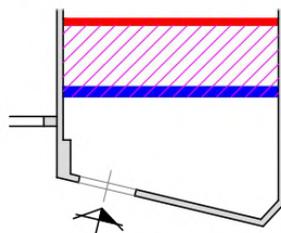


Ricostruzioni



Area ceduta all'appartamento (Bene n. 1) "da ripristinare"

Appartamento
(Bene n. 1)



Passaggio condominiale

Passaggio condominiale

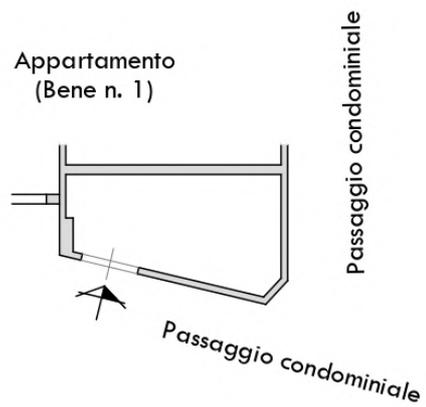


PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO 1

Bene n. 2 - CANTINA

Piano S1 / h: 2,70 mt

Via Fanny Tacchinardi n. 2 / 00168 - ROMA (RM)



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un scarso stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

L'immobile de-quo risulta inserito in una palazzina ad uso residenziale, parte del condominio di Via Fanny Tacchinardi 2, c.f. **** Omissis ****, gestita da un amministratore pro tempore. Alla richiesta del sottoscritto riguardo il regolamento di condominio da allegare al presente elaborato peritale e per la stesura delle parti comuni regolamentate, riferisce di essere subentrato di recente e di non aver ricevuto dal precedente amministratore il regolamento di condominio.

La palazzina, posta direttamente su sede stradale, presenta le seguenti parti comuni, salvo specifiche meglio individuate nel regolamento di condominio non fornito al sottoscritto:

- cancello pedonale al civico 2 di via Fanny Tacchinardi 2, androne condominiale, vani scala serviti da ascensore, passaggi comuni e locali tecnici al piano interrato e lavanderia con il terrazzo di copertura al piano quinto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1962, si presenta in buono stato di conservazione, mentre l'immobile si presenta internamente in pessimo stato. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Appartamento int. 15 (catastalmente int. 5):

Altezza interna utile: H 2,80 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato di colore giallo, bianco e grigio;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato in pessimo stato, rivestimenti in ceramica;

Pavimentazione interna: ceramica;

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro; porte in legno tamburate;

Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;

Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo non funzionante e acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1962, si presenta in buono stato di conservazione, mentre l'immobile si presenta internamente in pessimo stato. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Cantina:

Altezza interna utile: H 2,80 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato di colore giallo, bianco e grigio;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato in scarso stato manutentivo;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: porta d'accesso in alluminio, privo di infissi;

Impianto elettrico: non adeguato alla normativa vigente, privo di certificazione;

Impianti idrico e gas: non presenti;

Impianto termico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

L'appartamento risulta occupato giusto contratto di locazione in cedolare secca registrato in data 23/06/2020 al n. 5848-serie 3T, codice identificativo TJP20T005848000LC, di cui si allega copia (*cf. allegato 12.1*).

L'esecutato sig. **** Omissis **** cedeva in locazione ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** l'appartamento sito in Roma, Via Fanny Tacchinardi n. 2 con i seguenti estremi catastali, foglio 352, part. 809, sub. 15.

La locazione ha durata di anni 4 (quattro) a decorrere dal 23/06/2020 fino al 22/06/2024 allorchè si rinnoverà per altri 4 (quattro) anni se non interviene disdetta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone è convenuto in € 2.400,00 annui da pagarsi in rate mensili di € 200,00.

Lo scrivente ha provveduto a verificare l'effettiva validità del presente contratto, con comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di ROMA 2 - AURELIO, che rispondeva positivamente (*cf. allegato 12.2*).

Si precisa che tale contratto di locazione è opponibile alla presente procedura esecutiva, essendo stato registrato in data 23/06/2020 antecedente il pignoramento immobiliare trascritto in data 30/08/2022.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/06/2020
- Scadenza contratto: 22/06/2024

Canoni di locazione mensile: € 200,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1999 al 30/08/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.1)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi D'Alessandro	28/07/1999	7227	2720
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/08/1999	66965	41253
		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 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da -
Iscritto a Roma 1 il 11/10/2017
Reg. gen. 117467 - Reg. part. 21224
Importo: € 229.019,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.509,68
Note: Ipoteca iscritta relativamente alla quota di comproprietà per a 1/2.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 30/08/2022
Reg. gen. 116256 - Reg. part. 82251
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Note: Atto giudiziario del Tribunale di Roma del 23 giugno 2022, rep. n. 1150.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Programma integrato: PRINT res. mun. XIX n. 3 Torrev ecchia / Primavalle - Città da ristrutturare



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.00

In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

- 1.** Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.
- 2.** I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:
 - a) Tessuti prevalentemente residenziali;
 - b) Tessuti prevalentemente per attività.
- 3.** Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;

b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;

d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H_{max} = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC_{max} = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H_{max} = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC_{max} = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Carta per la Qualità:

- Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

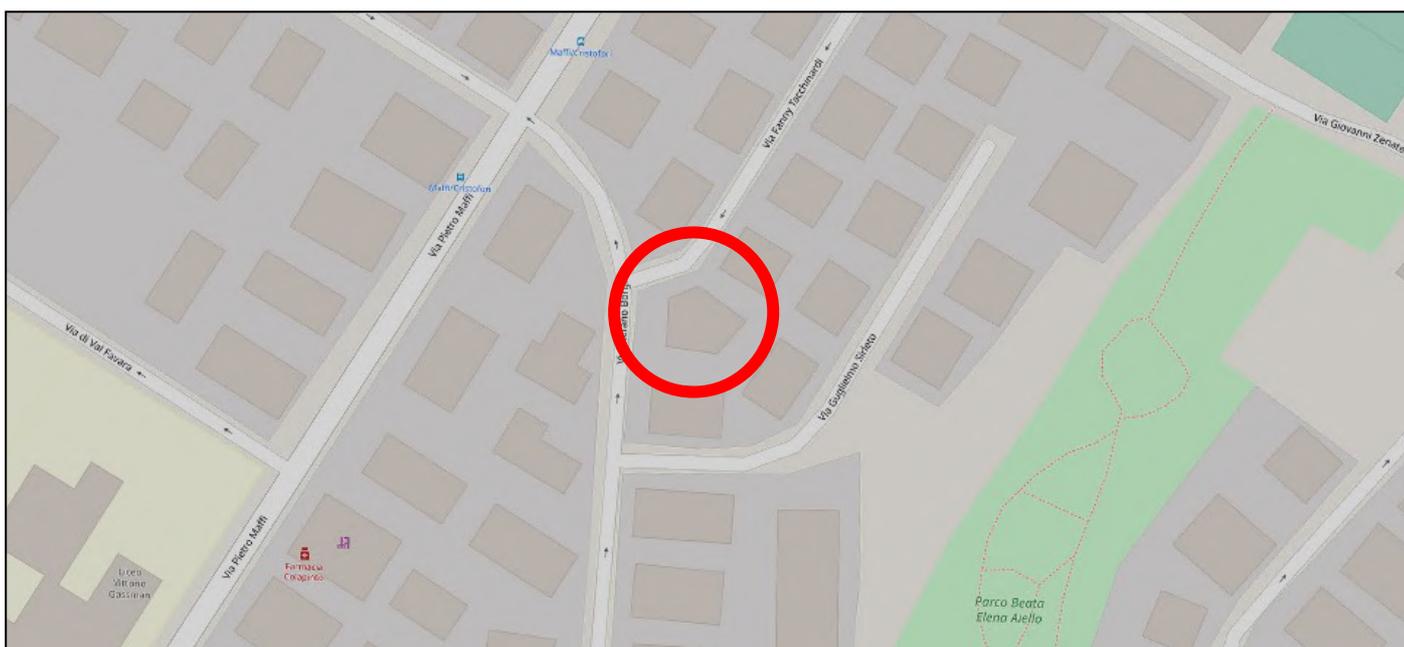
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS"

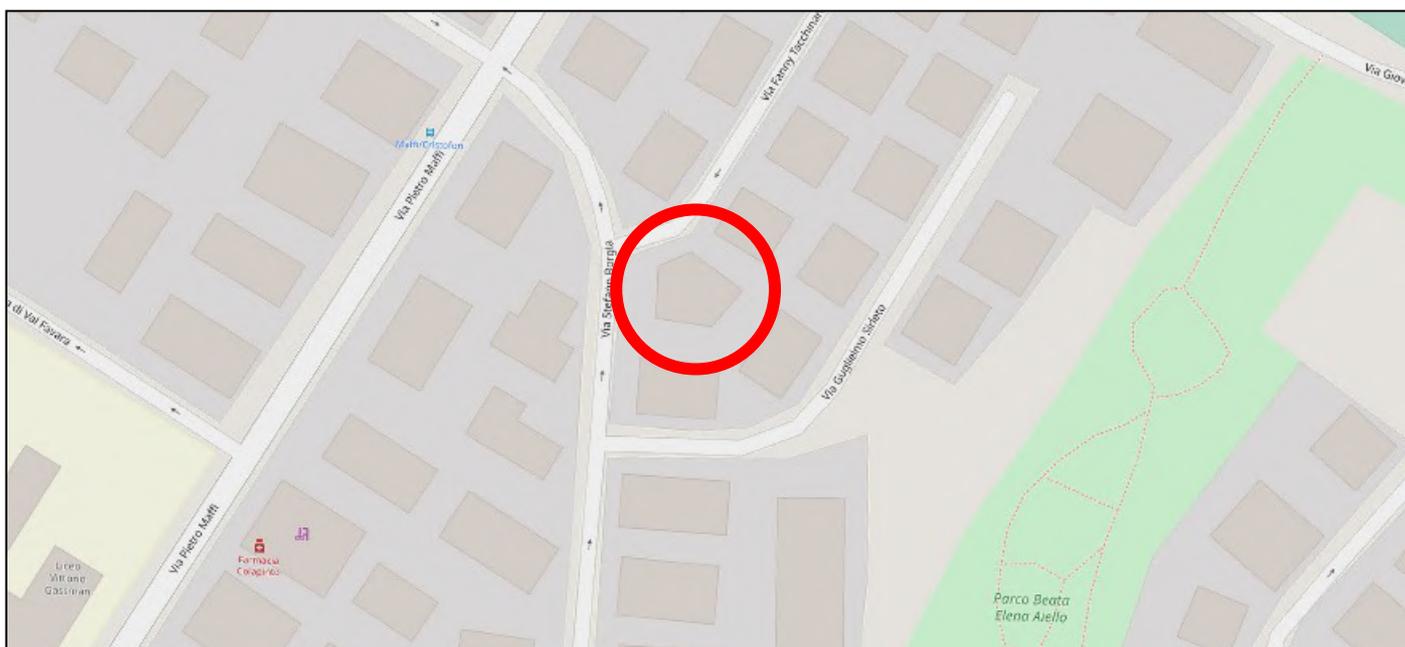
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un villino edificato dalle sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, con **progetto prot. n. 14914 del 1959**, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 26/05/1959, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 1121/AR del 07/08/1959**.

Per rinnovo della licenza edilizia, sono state eseguite delle modifiche con riduzione dell'altezza fuori terra a ml 12,00 e modifica del piano attico in quanto la superficie coperta superava il rapporto regolamentare, che hanno comportato la presentazione di nuovi tipi con **progetto n. 31951 del 1960**, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 22/12/1960 e dal Sindaco con nota n. 52959 del 28/12/1960, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione in rinnovo n. 154/AR del 09/02/1961**.

Successivamente sono state eseguite delle ulteriori modifiche, consistenti in:

- *modifiche interne e nelle misure della superficie coperta;*
- *realizzazione dell'appartamento portiere nel piano cantinato;*
- *costruzione di due piccoli servizi nel retro distacco;*
- *lievi modifiche nei prospetti.*

Tali modifiche hanno comportato la presentazione di un **progetto in variante n. 42069 del 1961**, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 26/09/1962 e dal Sindaco con nota n. 45887 del 10/10/1961, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione in variante n. 1202/AR del 08/11/1961**.

Terminati i lavori, visto il corretto smaltimento delle acqua nere in fogna e i nulla osta ottenuti, a seguito di richiesta prot. 22483/1962, viene rilasciato **Certificato di Agibilità n. 1516 in data 27/10/1962** (cfr allegato 11).

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- *Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:*

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno portato al reperimento del fascicolo progettuale prot. 14914/1959 e rinnovo prot. 31951/1960 con variante prot. 42069/1961, sopra esposti, che si allegano integralmente (cfr allegato 10).

- *Municipio XIV - Ufficio direzione tecnica:*

Considerate le lavorazioni eseguite in difformità della planimetria catastale rilevate nel quesito "Dati catastali", lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi

presentati presso il Municipio XIV (ex XIX) di competenza, con domanda di accesso agli atti ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. protocollata in data 19/09/2023 n. CT/2023/110664; la Direzione Tecnica in data 03/10/2023 prot. 117744 rispondeva negativamente per mancato reperimento della documentazione richiesta (cfr allegato 9).

In aggiunta la direzione tecnica forniva al sottoscritto documentazione riguardo il rifacimento esterno della palazzina con verbale di assemblea approvati il 13 aprile 2018 e un verbale della Polizia Roma Capitale per accertamento urbanistico-edilizio riguardo il box (lotto 2). A seguito di sopralluogo da parte del gruppo "Monte Mario" in data 30 novembre 2018, veniva accertato che il box auto (lotto 2 - bene 3) era stato trasformato in vano cucina indipendente a servizio dell'appartamento adiacente (lotto 1 - bene 1), previa realizzazione di impianto idrico-elettrico e dotato di gas metano, con all'interno una cucina a gas, un lavello, un tavolo con sedie e masserizie varie. E' stato poi avvenuto il ripristino, accertato il 9 gennaio 2019, come si evince dal verbale che si allega.

- *Ufficio Condonò Edilizio di Roma:*

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condonò Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

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.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI - BENE N. 1:

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dell'immobile, in quanto risultano eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento della superficie utile nei confronti della cantina adiacente pignorata (bene n. 2), che nuovamente si elencano:

- 1) Demolizione della cucina con realizzazione di una camera da letto;
- 2) Demolizione e ricostruzione del muro nel soggiorno a creare un angolo cottura;
- 3) Spostamento del tramezzo nel bagno ad ampliare quest'ultimo;
- 4) Realizzazione di un armadio a muro davanti la porta d'ingresso ad interdire il passaggio;
- 5) Ampliamento della superficie nei confronti della cantina adiacente (bene n. 2), mediante la demolizione e ricostruzione del tramezzo divisorio.

Inoltre, dal confronto tra l'elaborato grafico di progetto ultimo assentito (*prot. 42069 del 1961*) e lo stato attuale dell'immobile, sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni, mentre gli infissi risultano conformi.

- Per quanto concerne le lavorazioni descritte dal punto 1) al punto 3), considerato che trattasi di spostamenti di tramezzature per una diversa distribuzione degli spazi interni, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la regolarizzazione di tali spostamenti attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria comprensiva di accatastamento DOCFA finale, i cui costi comprensivi di oneri possono quantificarsi in € 2.500,00, che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

- Per quanto concerne la lavorazione descritta al punto 4), sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile ripristinare l'accesso all'immobile dal passaggio condominiale (piano S1), attraverso la demolizione dell'armadio a muro posizionato davanti la porta d'ingresso, i cui costi possono quantificarsi a corpo in € 500,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

- Per quanto concerne la lavorazione descritta al punto 5), sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile ripristinare lo stato quo-ante dell'immobile, con la demolizione e ricostruzione del tramezzo divisorio tra l'appartamento e la cantina adiacenti, i cui costi possono quantificarsi a corpo in € 1.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI - BENE N. 2:

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dell'immobile, in quanto risultano eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato una riduzione della superficie utile nei confronti dell'appartamento adiacente pignorato (bene n. 1), che nuovamente si elencano:

1) Riduzione della superficie utile nei confronti dell'appartamento adiacente (bene n. 1), mediante la demolizione e ricostruzione del tramezzo divisorio.

- Per quanto concerne la lavorazione descritta al punto 5), sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile ripristinare lo stato quo-ante dell'immobile, con la demolizione e ricostruzione del tramezzo divisorio tra l'appartamento e la cantina adiacenti, i cui costi possono quantificarsi a corpo in € 1.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

- Per quanto concerne la lavorazione descritta al punto 1), considerato che tale bene è parte del Lotto n. 1 (bene n. 1 + bene n. 2) e l'eventuale aggiudicatario dell'immobile avrà il possesso di entrambi i beni, la voce della presente decurtazione è stata già calcolata per il bene n. 1 e non sarà quindi detratta dal prezzo di vendita del bene n. 2.

Inoltre, dal confronto tra l'elaborato grafico di progetto ultimo assentito (*prot. 42069 del 1961*), lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale d'impianto (anno 1962), sussiste una diversa conformazione dei tramezzi con quanto realizzato. Come si può evincere dal confronto degli stralci sotto allegati, la cantina risulta essere stata realizzata in difformità con quanto risulta nell'elaborato grafico di progetto. Pertanto, considerato che sussiste attualmente una minor consistenza dovuta alla sottrazione di superficie della cantina nei confronti dell'appartamento (bene n. 1), per poter ripristinare correttamente l'immobile, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà presentare una S.C.I.A. per accertamento di conformità, per ripristino della superficie e regolarizzazione delle murature realizzate. I costi comprensivi di oneri possono quantificarsi in € 3.000,00, che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Infine, non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica A.P.E. in quanto il locale de-quo essendo una cantina C/2 non è necessario.

Certificato di Agibilità n. 1516 del 27/10/1962:

N. 1516

Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 92483/62 protocollo XV Ripartizione presentata da

[Redacted Name]

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del Villino autorizzato con progetto N. 14914/59 di tipo popolare della superficie Mq. 226 M³ 4200 sita in Via: 42069/61 Shadr da denominare dipartentesi da Via Stefano Borgia, 2-4 Versato in c/c 1/5695 L. 72.000 per Conc. Gov. bolletta N. 004 Uff. Post. Prot. 20-10-6

D I C H I A R A

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

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine . .	Cantine														1	1	1
> seminterrato .	Amboni messe private														1	1	1
> terra	Allog. borien														1	1	2
> SEMINTERR. terra-R	Amboni messe private														1	1	2
> I	Allog. borien				3										3	16	16
> II RIALZ.	"				2	1									3	16	16
> III PRIMO.	"				2	1									3	16	16
> IV SECONDO	"				2	1									3	16	16
> V AT.TICO	"				2										2	4	4
> VI	"														1	1	1
> VII	"														1	1	1
> VIII	"														1	1	1

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

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita

Il Villino lo smaltimento delle acque di rifiuto fino a quando le norme non saranno provviste di pozzo pubblico.
Per le Amboni messe private l'attestazione delle norme stabilite dall'art. 61 R.

TASSA L. 33510

BOLLETTA 62.58

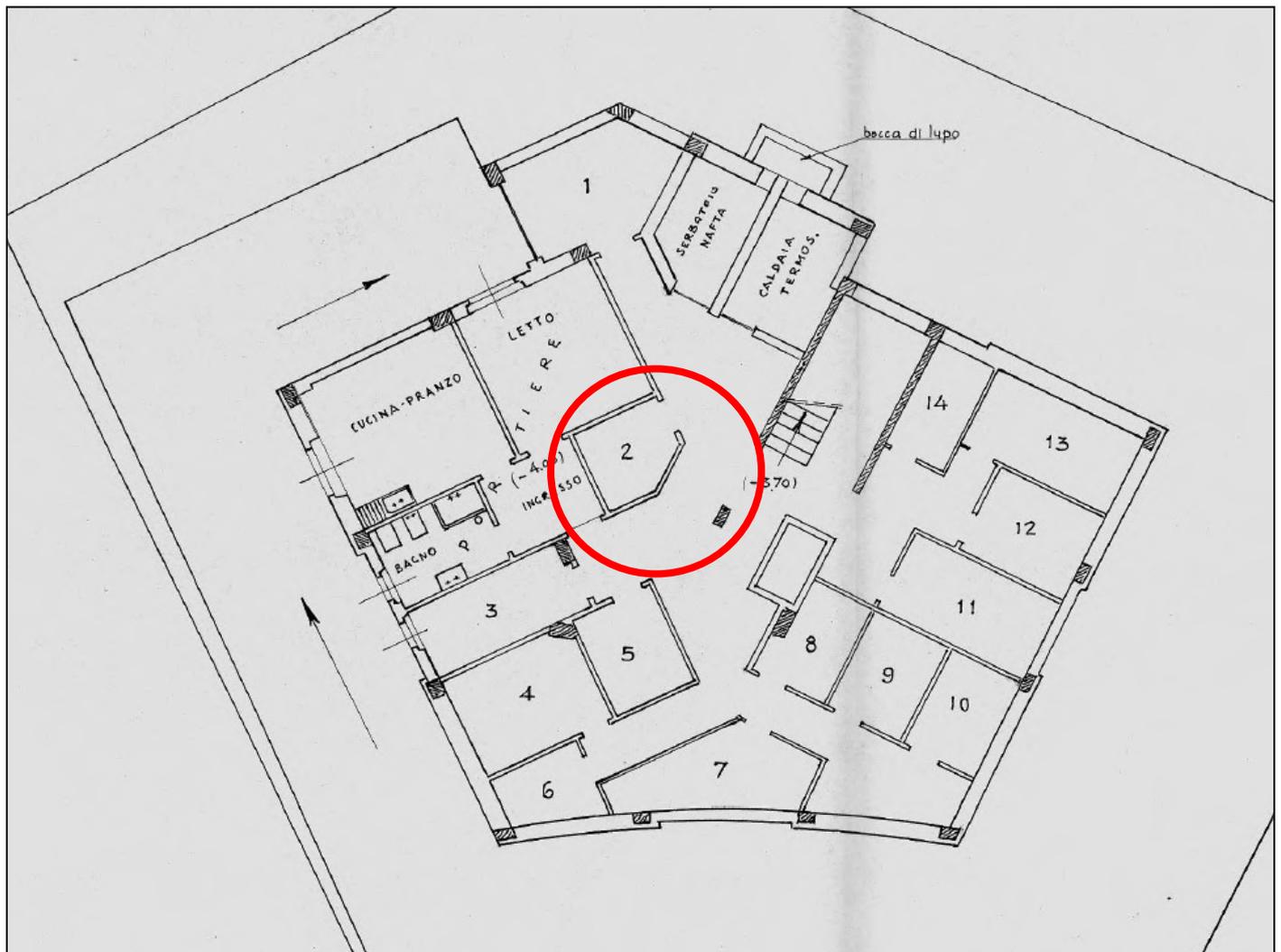
Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

Roma, 27 OTT. 1962

p. IL SINDACO

(Dott. Maria Rosa)

Elaborato grafico del progetto in variante prot. 42069 del 1961 - Piano S1



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, INTERNO 15, PIANO S1

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA FANNY TACCHINARDI N. 2, PIANO S1

Si precisa che il creditore procedente è lo ***
immobiliare è parte.

cui l'unità

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore, si può evincere che la gestione ordinaria 2023 a carico dell'unità immobiliare staggita, ammonta ad un totale di € 307,00 suddivisi in 6 rate con cadenza bimestrale.

Per quanto concerne eventuali opere straordinarie da eseguire, l'amministratore riferisce che alla data di settembre 2023 non risultano deliberate.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 4, piano S1



Vista 3D da Google Earth – Vista dell'accesso all'immobile su Via Fanny Tacchinardi n. 4

DESCRIZIONE

Box sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere Q. XXVII Primavalle - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Fanny Tacchinardi n. 4, piano S1, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso tramite un cancello in ferro posto al civico 4 di Via Fanny Tacchinardi, dal quale diparte una rampa condominiale che conduce all'immobile de-quo.

L'edificio cui l'unità immobiliare pignorata è parte, dotato di ascensore, risulta composto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, locali tecnici, un alloggio e un piano dei servizi con lavanderia, locale ascensore e una terrazza condominiale.

Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da intonaco tinteggiato di colore bianco e giallo, intonaco tinteggiato di grigio nelle fasce marcapiano e in prossimità dei frontalini, con parapetti in materiale metallico e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni.

Il box oggetto della presente procedura peritale, posto al piano seminterrato, risulta internamente composto di un unico ambiente.

Internamente risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in marmo di graniglia per tutta la superficie; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco rifinite a grezzo per la maggior superficie e carta da parati.

L'accesso è garantito da una serranda a rullo in materiale metallico, e privo di infissi; all'interno del box, è presente una porta in legno di collegamento con il passaggio comune al piano cantinato (S1) e al vano scala di accesso ai vari piani. Si segnala la presenza all'interno dell'immobile di diversi materiali di risulta, adibito attualmente come deposito.

L'immobile è dotato di impianto elettrico che non risulta adeguato rispetto le normative vigenti e non è stata esibita al sottoscritto la relativa certificazione.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 23, Via P R n. 4, piano S1, z.c. 5, cat. C/6, classe 7, consistenza 10 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 71,79 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).



Vista dell'edificio su Via Fanny Tacchinardi nn. 2-4



Vista dell'edificio su Via Fanny Tacchinardi nn. 2-4



Vista dell'accesso su Via Fanny Tacchinardi n. 4



Rampa condominiale



Rampa condominiale



Vista dell'accesso al box



Accesso al box



Vista interna



Vista interna



Porta interna di collegamento con il passaggio condominiale



Vista della porta di collegamento dal passaggio condominiale



Vista del passaggio condominiale che conduce al vano scala comune

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio XIV (ex XIX), Q. XXVII "Primavalle", ventisettesimo quartiere di Roma, nel quadrante Ovest-Nord-Ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, tra Via Boccea e Via Trionfale.

Più precisamente risulta ubicato nell'area urbana Torrevecchia, area considerata l'estrema propaggine occidentale del territorio di Monte Mario, di cui condivide molte caratteristiche idrogeologiche.

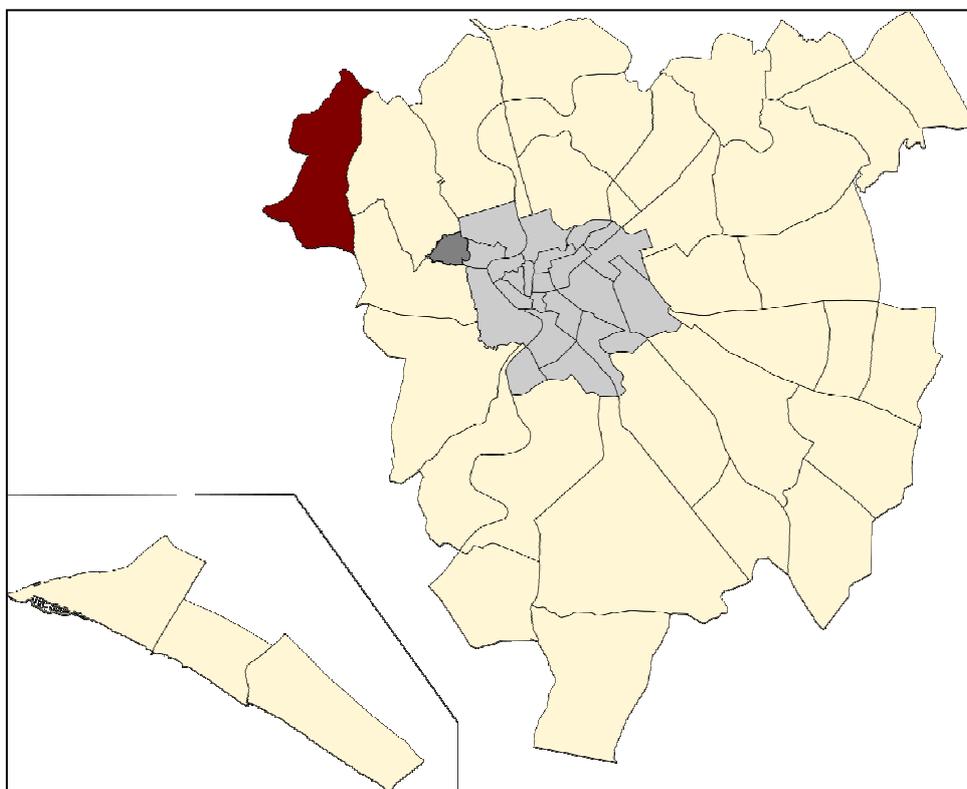
Il quartiere complessivamente confina a nord con il suburbio S. XI Della Vittoria, a est con il quartiere Q. XIV Trionfale e con il Q. XIII Aurelio, a sud con il suburbio S. IX Aurelio e a ovest con il suburbio S. X Trionfale.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risalente prevalentemente agli anni 60' - 70', con altezze variabili da 4 a 6 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con un'alta densità abitativa, commerciale e terziaria, avente:

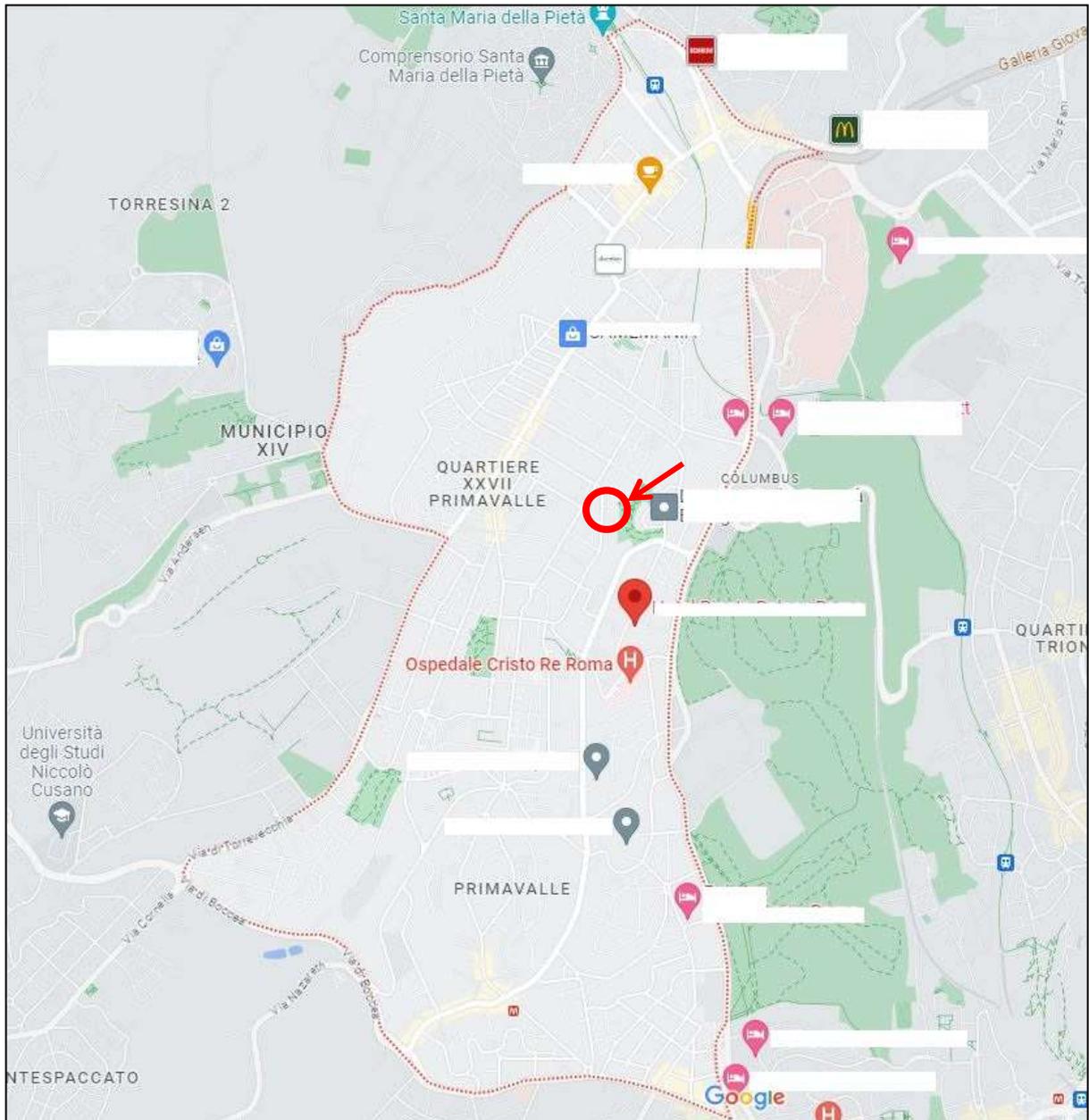
- buon sistema viario compreso tra Via di Torrevecchia, Via Mattia Battistini e Via Trionfale;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale con numerose linee di trasporto pubblico urbano di superficie con fermate poco distanti su Via di Torrevecchia;
- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici, la numerosa presenza dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole di ogni ordine e grado), in particolare la vicinanza con diversi ospedali come l'Ospedale Cristo Re e il Policlinico Universitario Agostino Gemelli, nonché il discreto collegamento con il centro storico, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



Mapa di localizzazione del quartiere "Q. XXVII – Primavalle" all'interno dei quartieri di Roma Capitale

Zoom del Quartiere "Q. XXVII - Primavalle":



Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno del Quartiere

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

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

I sig.ri esecutati risultano titolari dell'intero per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi D'Alessandro del 28/07/1999 rep. 7227 racc. 2720, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 02/08/1999 reg. gen. 66965 reg. part. 41253 (cfr allegato 7.1).

Si precisa che i sig.ri esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano attualmente divorziati tra loro dal 28/10/2008.

Inoltre nell'atto di provenienza sopra citato, l'immobile *de-quo* viene menzionato dal Notaio come "magazzino", seppur indicata dallo stesso Notaio la categoria catastale C/6, che risulta così censita dall'impianto meccanografico (30/06/1987) fino ad oggi.

Pertanto lo scrivente, ha ritenuto opportuno reperire tramite apposite ricerche presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1, gli atti ultraventennali, fino ad arrivare alla vendita dell'immobile da parte delle sig.re costruttrici **** Omissis **** e **** Omissis ****. Tale atto, stipulato il 27/01/1981 rep. 6818 dal Notaio Gustavo Palmieri, indicava l'immobile come "...box autorimessa al piano scantinato censito al catasto, foglio 352, part. 809, sub. 23 cat. C/6", conformi con i dati catastali attuali. Si allega nota di trascrizione (cfr allegato 7.2).

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: rampa condominiale, locali tecnici, altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	10,50 mq	14,30 mq	1	14,30 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1979 al 27/01/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 10 mq Rendita € 0,17 Piano S1
Dal 27/01/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 10 mq Rendita € 0,17 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 15/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 10 mq Rendita € 71,79 Piano S1
Dal 15/11/1996 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 10 mq Rendita € 71,79 Piano S1
Dal 28/07/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 10 mq Rendita € 71,79 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 809, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 10 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 71,79 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	352	809	23	5	C6	7	10 mq	13 mq	71,79 €	S1	

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

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

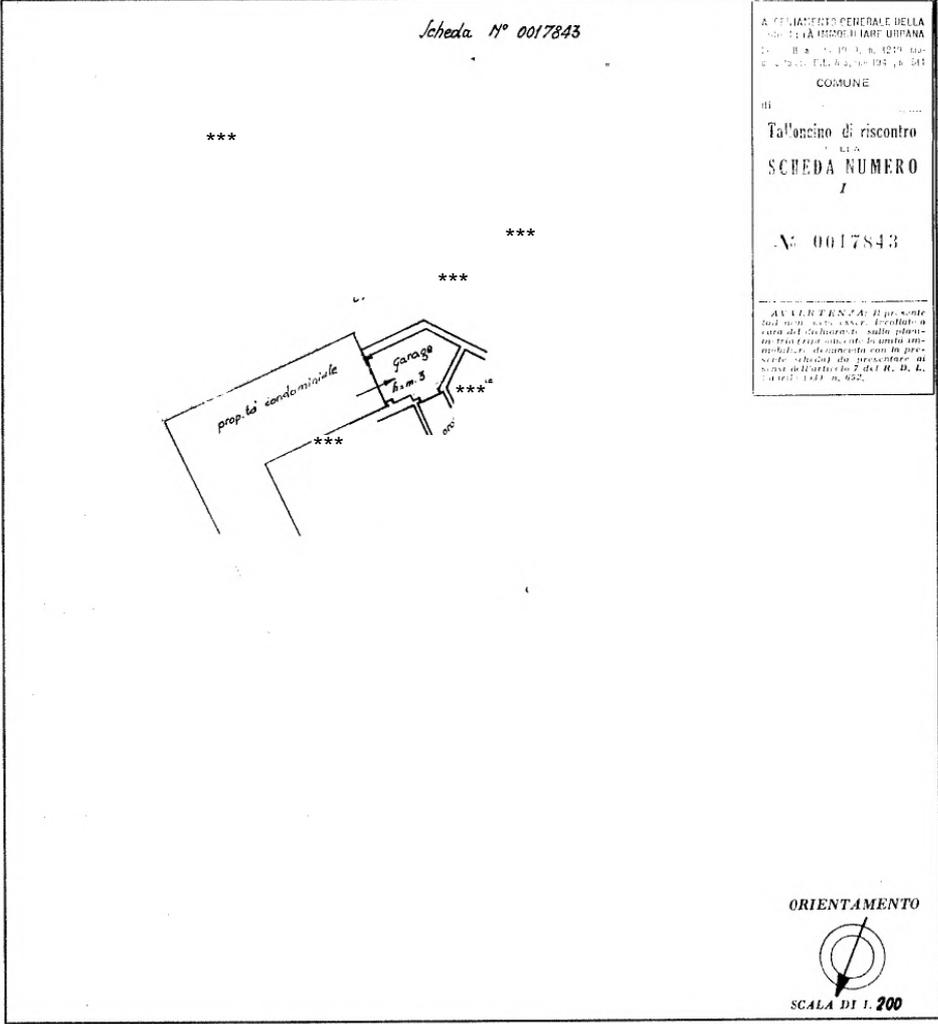
Si precisa che sulla visura catastale del box, risulta il seguente errore:

- viene ubicato generalmente con l'indirizzo "Via P.R." n. 4.

Tale errore, potrà essere regolarizzato autonomamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite il servizio gratuito dell'Agenzia delle Entrate di correzione dei dati catastali online "Contact Center" per variazione toponomastica.

Planimetria catastale in atti:

Data presentazione: 17/12/1962 - Data: 15/03/2023 - n. T377840 - Richiedente:

<p>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)</small></p>	<p>Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">Live 20</p>		
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Roma</u> Via di <u>Piano Regge da denominare, N° 2, 4,</u> Ditta <input type="text"/> (angolo <u>Via Stefano Borgia 201</u>)</p> <p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Roma</u>.</p>				
<p>Scheda N° 0017843</p>		<p><small>A. CENSIAMENTO GENERALE DELLA CIVILTA' URBANA ITALIANA D. L. 13 APRILE 1939, N. 632 E. S. 10 APRILE 1939, N. 197, P. 543</small></p> <p>COMUNE</p> <p>III</p> <p>Tal'ufficio di riscontro</p> <p>LA</p> <p>SCHEDA NUMERO</p> <p>I</p> <p>N° 0017843</p> <p><small>AVVERTENZA: Il presente foglio non deve essere raccolto a caro del collettore, sulla planimetria in pratica sul sito. La sua im- mobilità, decisa con la presen- te scheda da presentare al Ufficio Tecnico Erariale, D. L. 13 APRILE 1939, N. 632.</small></p>		
		<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>		
<p style="text-align: center;">SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 2px;"> <p>DATA</p> <p>PROT. N°</p> </td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> </table>		<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>		<p>Compilata dall'ing. <u>Alessandro Canella</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di <u>Vercina</u> al N° <u>598</u></p> <p>DATA <u>10 novembre 1962</u></p> <p>Firma: <u>A. Canella</u></p>
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>				

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/12/1962 - Data: 15/03/2023 - n. T377840 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

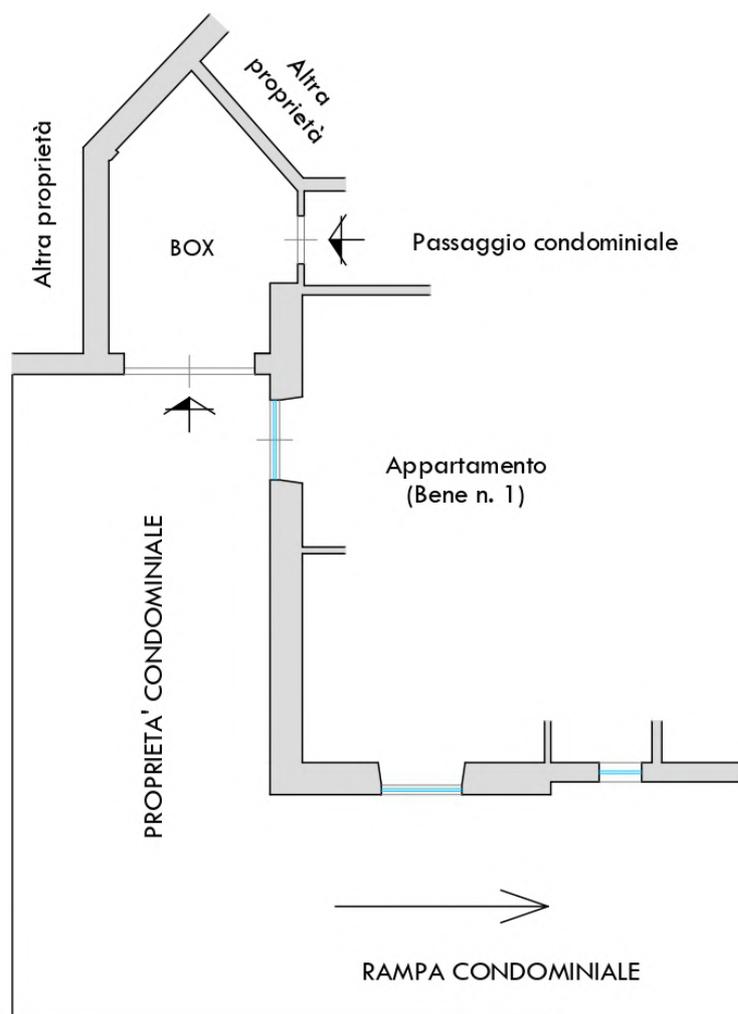
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 352 - Particella 809 - Subalterno 25 >
 VIA P. R. n. 4 Piano S1

PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO 2

Bene n. 3 - BOX AUTO

Piano S1 / h: 2,60 mt

Via Fanny Tacchinardi n. 4 / 00168 - ROMA (RM)



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un scarso stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile de-quo risulta inserito in una palazzina ad uso residenziale, parte del condominio di Via Fanny Tacchinardi 2, c.f. **** Omissis ****, gestita da un amministratore pro tempore. Alla richiesta del sottoscritto riguardo il regolamento di condominio da allegare al presente elaborato peritale e per la stesura delle parti comuni regolamentate, riferisce di essere subentrato di recente e di non aver ricevuto dal precedente amministratore il regolamento di condominio.

La palazzina, posta direttamente su sede stradale, presenta le seguenti parti comuni, salvo specifiche meglio individuate nel regolamento di condominio non fornito al sottoscritto:

- cancello pedonale al civico 2 di via Fanny Tacchinardi 2, androne condominiale, vani scala serviti da ascensore, passaggi comuni e locali tecnici al piano interrato e lavanderia con il terrazzo di copertura al piano quinto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1962, si presenta in buono stato di conservazione, mentre l'immobile si presenta internamente in pessimo stato. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Box:

Altezza interna utile: H 2,60 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato di colore giallo, bianco e grigio;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato di bianco e carta da parati;

Pavimentazione interna: marmo di graniglia;

Infissi esterni ed interni: serranda d'accesso con apertura a rullo, privo di infissi;

Impianto elettrico: non adeguato alla normativa vigente, privo di certificazione;

Impianti idrico e gas: non presenti;

Impianto termico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1999 al 30/08/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr allegato 7.1)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi D'Alessandro	28/07/1999	7227	2720
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/08/1999	66965	41253
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da -
Iscritto a Roma 1 il 11/10/2017
Reg. gen. 117467 - Reg. part. 21224
Importo: € 229.019,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.509,68
Note: Ipoteca iscritta relativamente alla quota di comproprietà per a 1/2.

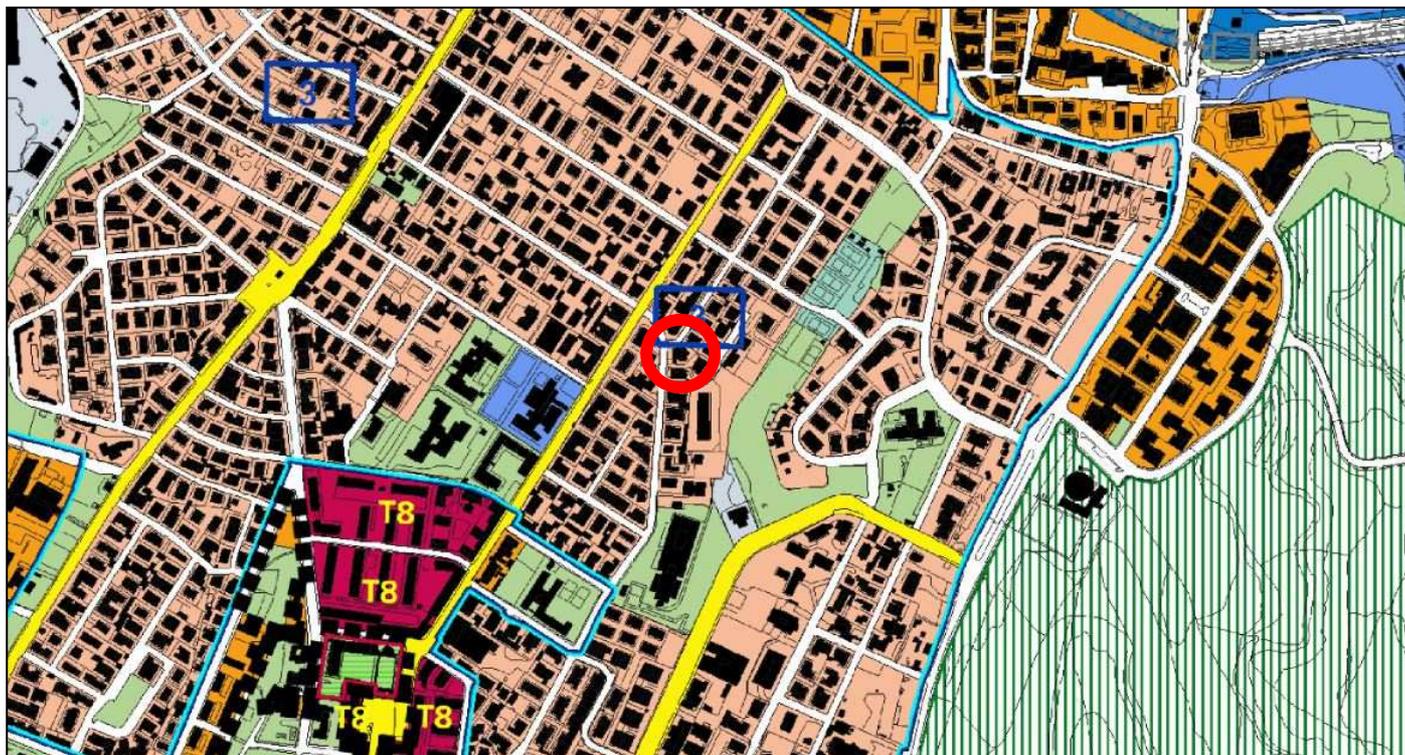
Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 30/08/2022
Reg. gen. 116256 - Reg. part. 82251
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Atto giudiziario del Tribunale di Roma del 23 giugno 2022, rep. n. 1150.

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Programma integrato: PRINT res. mun. XIX n. 3 Torrevecchia / Primavalle - Città da ristrutturare



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.00

In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.
2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:
 - a) Tessuti prevalentemente residenziali;
 - b) Tessuti prevalentemente per attività.
3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.
4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
 - b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo

che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;

d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H_{max} = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC_{max} = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H_{max} = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC_{max} = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

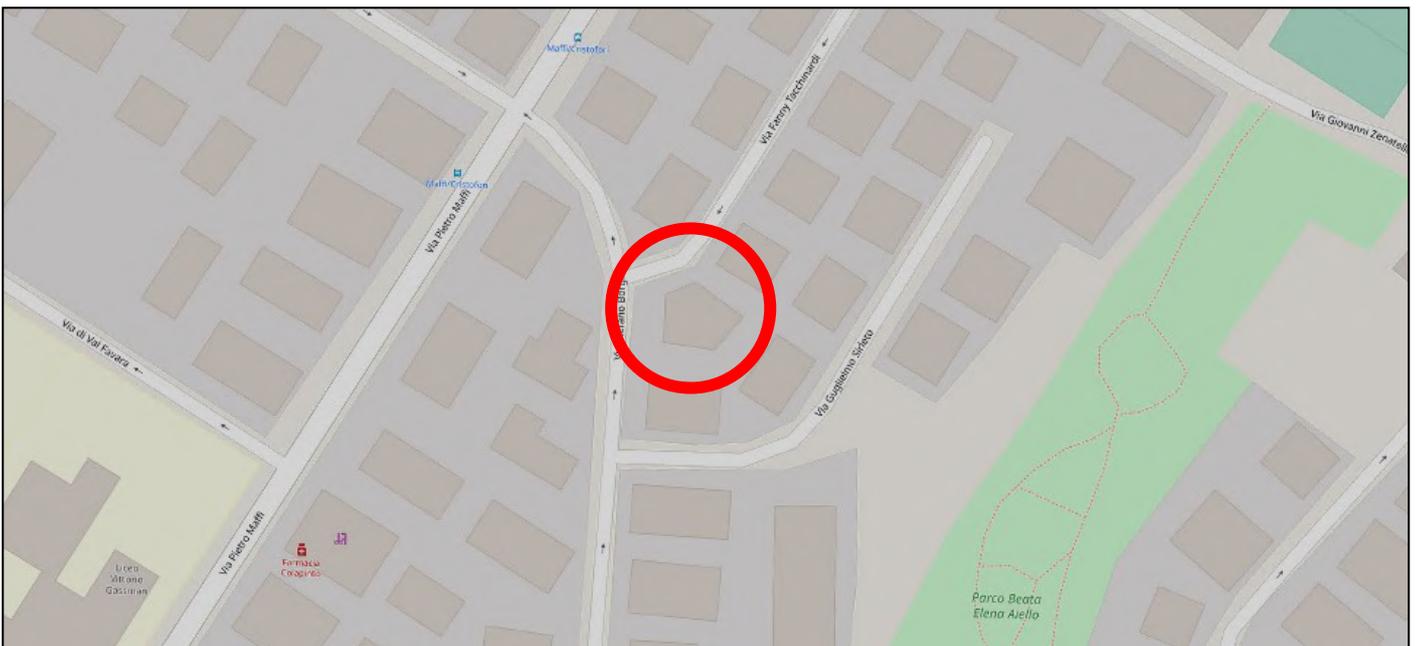
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS"

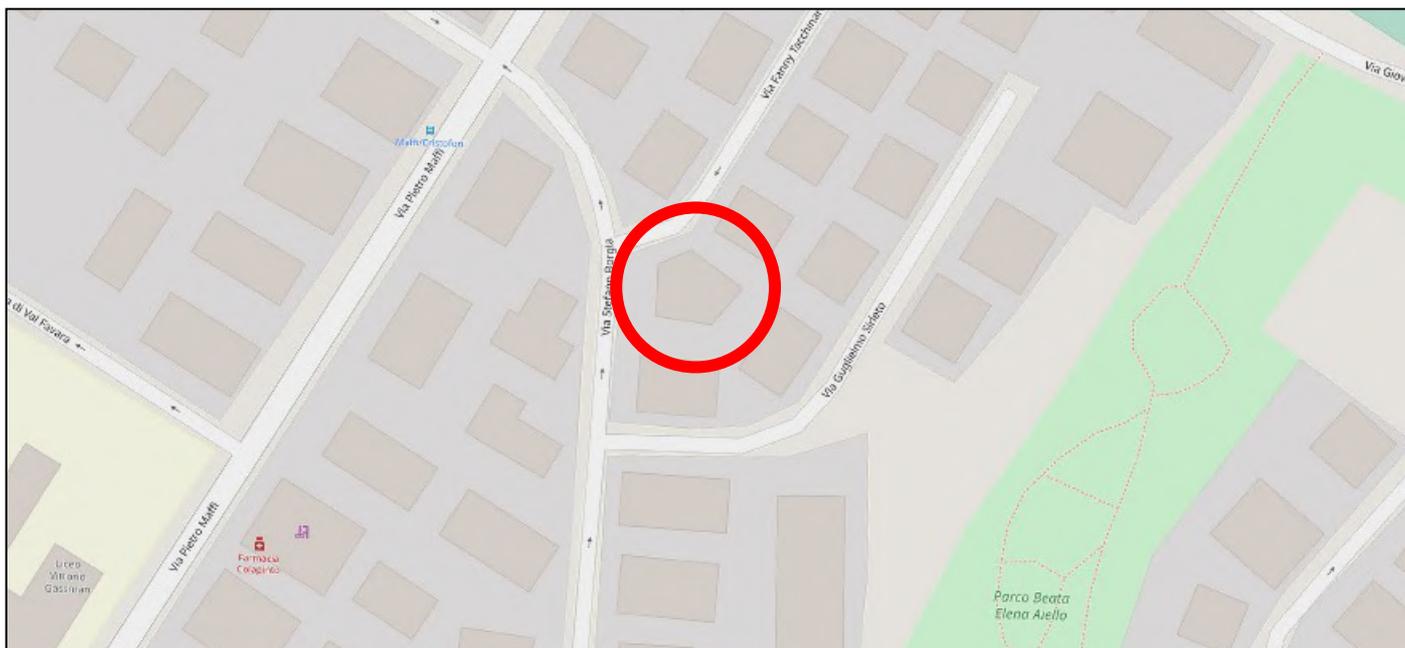
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un villino edificato dalle sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, con **progetto prot. n. 14914 del 1959**, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 26/05/1959, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 1121/AR del 07/08/1959**.

Per rinnovo della licenza edilizia, sono state eseguite delle modifiche con riduzione dell'altezza fuori terra a ml 12,00 e modifica del piano attico in quanto la superficie coperta superava il rapporto regolamentare, che hanno comportato la presentazione di nuovi tipi con **progetto n. 31951 del 1960**, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 22/12/1960 e dal Sindaco con nota n. 52959 del 28/12/1960, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione in rinnovo n. 154/AR del 09/02/1961**.

Successivamente sono state eseguite delle ulteriori modifiche, consistenti in:

- *modifiche interne e nelle misure della superficie coperta;*
- *realizzazione dell'appartamento portiere nel piano cantinato;*
- *costruzione di due piccoli servizi nel retro distacco;*
- *lievi modifiche nei prospetti.*

Tali modifiche hanno comportato la presentazione di un **progetto in variante n. 42069 del 1961**, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 26/09/1962 e dal Sindaco con nota n. 45887 del 10/10/1961, al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione in variante n. 1202/AR del 08/11/1961**.

Terminati i lavori, visto il corretto smaltimento delle acque nere in fogna e i nulla osta ottenuti, a seguito di richiesta prot. 22483/1962, viene rilasciato **Certificato di Agibilità n. 1516 in data 27/10/1962** (cfr allegato 11).

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- *Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:*

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno portato al reperimento del fascicolo progettuale prot. 14914/1959 e rinnovo prot. 31951/1960 con variante prot. 42069/1961, sopra esposti, che si allegano integralmente (cfr allegato 10).

- *Municipio XIV - Ufficio direzione tecnica:*

Considerate le lavorazioni eseguite in difformità della planimetria catastale rilevate nel quesito "Dati catastali", lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati presso il Municipio XIV (ex XIX) di competenza, con domanda di accesso agli atti ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. protocollata in data 19/09/2023 n. CT/2023/110664; la Direzione Tecnica in data 03/10/2023 prot. 117744 rispondeva negativamente per mancato reperimento della documentazione richiesta (cfr allegato 9).

In aggiunta la direzione tecnica forniva al sottoscritto documentazione riguardo il rifacimento esterno

della palazzina con verbale di assemblea approvati il 13 aprile 2018 e un verbale della Polizia Roma Capitale per accertamento urbanistico-edilizio riguardo il box (lotto 2). A seguito di sopralluogo da parte del gruppo "Monte Mario" in data 30 novembre 2018, veniva accertato che il box auto (lotto 2 – bene 3) era stato trasformato in vano cucina indipendente a servizio dell'appartamento adiacente (lotto 1 – bene 1), previa realizzazione di impianto idrico-elettrico e dotato di gas metano, con all'interno una cucina a gas, un lavello, un tavolo con sedie e masserizie varie. E' stato poi avvenuto il ripristino, accertato il 9 gennaio 2019, come si evince dal verbale che si allega.

- Ufficio Condono Edilizio di Roma:

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

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.

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dell'immobile.

Infine, non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica A.P.E. in quanto il locale de-quo essendo un box C/6 non è necessario.

Certificato di Agibilità n. 1516 del 27/10/1962:

N. 1516

Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 92483/62 protocollo XV Ripartizione presentata da

[Redacted Name]

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del Villino autorizzato con progetto N. 14914/59 di tipo popolare della superficie Mq. 226 M³ 4200 sita in Via: 42069/61 Shadr da denominare dipartentesi da Via Stefano Borgia, 2-4 Versato in c/c 1/5695 L. 72.000 per Conc. Gov. bolletta N. 004 Uff. Post. Prot. 20-10-6

D I C H I A R A

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

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine . . .	Cantine														1	1	1
> seminterrato . . .	Amboni messe private														1	1	1
> terra . . .	Amboni Borgia														1	1	2
> SEMINTERR. terra-R . . .	Amboni messe private														1	1	2
> I . . .	Amboni messe				3										3	16	16
> II RIALZ. . .	"				2	1									3	16	16
> III PRIMO . . .	"				2	1									3	16	16
> IV SECONDO . . .	"				2	1									3	16	16
> V AT.TICO . . .	"				2										2	4	4
> VI . . .	"														1	1	1
> VII . . .	"														1	1	1
> VIII . . .	"														1	1	1

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

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita
 Si tollera lo smaltimento delle acque di rifiuto fino a quando le norme non saranno provviste di pozzo pubblico.
 Per le Amboni messe si richiama l'attenzione delle norme stabilite dall'art. 61 R.

TASSA L. 33510
 BOLLETTA 62.58

Roma, 27 OTT. 1962

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

p. IL SINDACO
 (Dott. Maria Botta)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che il creditore procedente è l** **
immobiliare è parte.

n. 2, cui l'unità

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore, si può evincere che la gestione ordinaria 2023 a carico dell'unità immobiliare staggita, ammonta ad un totale di € 307,00 suddivisi in 6 rate con cadenza bimestrale.

Per quanto concerne eventuali opere straordinarie da eseguire, l'amministratore riferisce che alla data di settembre 2023 non risultano deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 15, Via P R n. 2, interno 5, piano S1, z.c. 5, cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 42 mq, rendita € 400,25 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).

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

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

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

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Primavalle Torvecchia / Via di Torvecchia:

Abitazioni in stabili fascia media: **2.237,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Primavalle - Torvecchia - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA):

Abitazioni di tipo economico: **2.150,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Appartamento paragonabile n. 1: € 99.000,00 / 62,00 mq = 1.596,77 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 125.000,00 / 60,00 mq = 2.083,33 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 99.000,00 / 48,00 mq = 2.062,50 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.596,77 €/mq + 2.083,33 €/mq + 2.062,50 €/mq) / 3 = 5.742,60 €/mq / 3 = 1.914,20 €/mq
arrotondato a **1.900,00 €/mq**

* * * *

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

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

(2.237,00 €/mq + 2.150,00 €/mq + 1.900,00 €/mq) / 3 = 6.287,00 €/mq / 3 = 2.095,66 €/mq
arrotondato a **2.100,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

42,00 mq x 2.100,00 €/mq = € 88.200,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 18, Via P R n. 2, piano S1, z.c. 5, cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, sup. catastale 10 mq, rendita € 29,28 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).

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

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

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

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

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

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Primavalle Torvecchia / Via di Torvecchia:

Magazzini: **559,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Primavalle - Torvecchia - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PRIMAVALLE-

TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA):

Abitazioni di tipo economico: 1.750,00 €/mq - 50 % = **875,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Deposito paragonabile n. 1: € 15.000,00 / 12,00 mq = 1.250,00 €/mq;

- Deposito paragonabile n. 2: € 99.000,00 / 155,00 mq = 638,70 €/mq;

- Deposito paragonabile n. 3: € 29.000,00 / 35,00 mq = 828,57 €/mq;

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

(1.250,00 €/mq + 638,70 €/mq + 828,57 €/mq) / 3 = 2.717,27 €/mq / 3 = 905,75 €/mq arrotondato a **900,00 €/mq**

* * * *

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

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

(559,00 €/mq + 875,00 €/mq + 900,00 €/mq) / 3 = 2.334,00 €/mq / 3 = 778,00 €/mq arrotondato a **800,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

10,00 mq x 800,00 €/mq = **€ 8.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1	42,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 88.200,00	100,00%	€ 88.200,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1	10,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 96.200,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazioni con C.I.L.A. e DOCFA (bene n. 1)	2.500,00	€
Ripristino della porta d'accesso (bene n. 1)	500,00	€
Ripristino del muro divisorio tra l'appartamento (bene n. 1) e la cantina (bene n. 2)	1.000,00	€
Regolarizzazioni con S.C.I.A. per accertamento di conformità (bene n. 2)	3.000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Per quanto concerne i deprezzamenti relativi al Bene n. 1 (valore di stima iniziale € 88.200,00):

- **Considerato che sull'appartamento risulta in essere un contratto di locazione con scadenza il 22.06.2024, opponibile alla procedura, sarà applicato un coefficiente di svalutazione pari a 0.95 (Come si stima il valore degli immobili - Il Sole 24 ore);**
- **i costi per le regolarizzazioni tramite C.I.L.A. in sanatoria e accatastamento DOCFA, pari a € 2.500,00;**
- **i costi per la rimozione dell'armadio a muro e ripristino della porta d'accesso dal passaggio condominiale al piano S1, pari a € 500,00;**
- **i costi per lavori di ripristino del tramezzo divisorio tra l'appartamento (bene 1) e la cantina (bene 2), pari a € 500,00 cadauno;**

$$\mathbf{€ 88.200,00 \times 0.95 - (€ 2.500,00 + € 500,00 + € 500,00) = € 80.290,00}$$

Per quanto concerne i deprezzamenti relativi al Bene n. 2 (valore di stima iniziale € 8.000,00):

- **i costi per le regolarizzazioni tramite S.C.I.A. per accertamento di conformità, pari a € 3.000,00;**
- **i costi per lavori di ripristino del tramezzo divisorio tra l'appartamento (bene 1) e la cantina (bene 2), pari a € 500,00 cadauno;**

$$\mathbf{€ 8.000,00 - (€ 3.000,00 + € 500,00) = € 4.500,00}$$

Pertanto la somma dei due beni deprezzati, sarà:

$$\mathbf{€ 80.290,00 + € 4.500,00 = € 84.790,00}$$

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

€ 84.790,00 - 10 % = € 76.311,00 arrotondato a € 76.000,00.

Valore finale di stima LOTTO N. 1: € 76.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 4, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 23, Via P R n. 4, piano S1, z.c. 5, cat. C/6, classe 7, consistenza 10 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 71,79 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).

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

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

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

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso garage/box in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Primavalle Torvecchia / Via di Torvecchia:

Box e autorimesse: **1.484,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Primavalle - Torvecchia - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA):

Box: **1.600,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- Box paragonabile n. 1: € 10.000,00 / 15,00 mq = 666,66 €/mq;

- Box paragonabile n. 2: € 19.000,00 / 12,00 mq = 1.583,33 €/mq;

- Box paragonabile n. 3: € 25.000,00 / 18,00 mq = 1.388,88 €/mq;

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

(666,66 €/mq + 1.583,33 €/mq + 1.388,88 €/mq) / 3 = 3.638,87 €/mq / 3 = 1.212,95 €/mq arrotondato a **1.200,00 €/mq**

* * * *

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

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

(1.484,00 €/mq + 1.600,00 €/mq + 1.200,00 €/mq) / 3 = 4.284,00 €/mq / 3 = 1.428,00 €/mq arrotondato a **1.400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

14,30 mq x 1.400,00 €/mq = € 20.020,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Box Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 4, piano S1	14,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 20.020,00	100,00%	€ 20.020,00
				Valore di stima:	€ 20.020,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

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

€ 20.020,00 - 10 % = € 18.018,00 arrotondato a € 18.000,00.

Valore finale di stima LOTTO N. 2: € 18.000,00

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

Roma, li 19/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visure storiche catastali
- ✓ 03_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetrie stato attuale
- ✓ 06_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 07_Atto di provenienza
- ✓ 08_Documenti condominiali
- ✓ 09_Accesso agli atti - Municipio XIV
- ✓ 10_Fascicolo progetto n. 42069 del 1961
- ✓ 11_Certificato di Agibilità n. 1516 del 1962
- ✓ 12_Contratto di locazione - Bene 1
- ✓ 13_Quotazioni immobiliari
- ✓ 14_Verbale di accesso
- ✓ 15_Scheda riassuntiva
- ✓ 16_Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere Q. XXVII Primavalle - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1, interno 15, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso ad una quota inferiore rispetto la sede stradale, infatti l'accesso al portone condominiale è caratterizzato da una rampa di scale e pianerottolo scoperti, situato al civico 2 di Via Fanny Tacchinardi. L'edificio cui l'unità immobiliare pignorata è parte, dotato di ascensore, risulta composto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, locali tecnici, un alloggio e un piano dei servizi con lavanderia, locale ascensore e una terrazza condominiale. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da intonaco tinteggiato di colore bianco e giallo, intonaco tinteggiato di grigio nelle fasce marcapiano e in prossimità dei frontalini, con parapetti in materiale metallico e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni. Il portone d'ingresso, posto ad una quota inferiore dalla sede stradale di circa 0.80 cm, conduce nell'androne condominiale in complessive discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano seminterrato, contraddistinto con l'interno 15, è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Si precisa che in fase di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che l'accesso all'immobile de-quo avviene esclusivamente da una porta finestra posta sulla rampa condominiale a servizio del box descritto nella presente relazione quale lotto n. 2 (bene n. 3), servita da un cancello in ferro al civico 4 di Via Fanny Tacchinardi; infatti la porta d'ingresso sul pianerottolo condominiale risulta interdetta internamente da un armadio a muro. Internamente risulta essere in pessime condizioni manutentive, con pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti con rivestimenti nell'angolo cottura e nel bagno in mattonelle di ceramica; le pareti risultano intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti in scarso stato di manutenzione, con macchie, aloni ed esfoliazioni in più punti. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro in scarso stato manutentivo, dotati di grate antintrusione in ferro; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo non funzionante, con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto esternamente sulla rampa condominiale. Si segnala che l'immobile risulta sprovvisto dell'allaccio alla conduttura comunale del gas metano, infatti è presente una bombola per la cottura dei cibi, non a norma di legge. Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 15, Via P R n. 2, interno 5, piano S1, z.c. 5, cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 42 mq, rendita € 400,25 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Programma integrato: PRINT res. mun. XIX n. 3 Torrevecchia / Primavalle - Città da ristrutturare**

Carta per la Qualità: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

- **Bene N° 2** - Cantina sita nel Comune di Roma, ubicata nel Quartiere Q. XXVII Primavalle - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso ad una quota inferiore rispetto la sede stradale, infatti l'accesso al portone condominiale è caratterizzato da una rampa di scale e pianerottolo scoperti, situato al civico 2 di Via Fanny Tacchinardi. L'edificio cui l'unità immobiliare pignorata è parte, dotato di ascensore, risulta composto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, locali tecnici, un alloggio e un piano dei servizi con lavanderia, locale ascensore e una terrazza condominiale. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da intonaco tinteggiato di colore bianco e giallo, intonaco tinteggiato di grigio nelle fasce marcapiano e in prossimità dei frontalini, con parapetti in materiale metallico e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni. Il portone d'ingresso, posto ad una quota inferiore dalla sede stradale di circa 0.80 cm, conduce nell'androne condominiale in complessive discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinteggiato. La cantina oggetto della presente procedura peritale, posta al piano seminterrato, è così composta: unico ambiente di forma assimilabile al trapezio rettangolo. Si precisa che in fase di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile risulta parzialmente annesso all'appartamento adiacente (bene n. 1), con lo spostamento del tramezzo divisorio nei confronti della cantina de-quo, ad ampliare la superficie dell'appartamento. Internamente risulta essere in discrete condizioni di manutenzione ed uso, con pavimentazione in quadrotti di graniglia e pareti con intonaco grezzo tinteggiato di colore

bianco. La porta d'accesso è in legno e non presenta infissi o areazioni con l'esterno. L'immobile è dotato di impianto elettrico che non risulta adeguato rispetto le normative vigenti e non è stata esibita al sottoscritto la relativa certificazione. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e trovava la porta d'accesso della cantina chiusa con un lucchetto; l'occupante riferiva di non possedere le chiavi, pertanto si rendeva necessario fissare un nuovo accesso. In data 16/10/2023 il sottoscritto si recava nuovamente presso il compendio pignorato ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 18, Via P R n. 2, piano S1, z.c. 5, cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, sup. catastale 10 mq, rendita € 29,28 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città da ristrutturare** - **Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.**
Programma integrato: PRINT res. mun. XIX n. 3 Torrevecchia / Primavalle - Città da ristrutturare

Carta per la Qualità: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Box sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere Q. XXVII Primavalle - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Fanny Tacchinardi n. 4, piano S1, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso tramite un cancello in ferro posto al civico 4 di Via Fanny Tacchinardi, dal quale diparte una rampa condominiale che conduce all'immobile de-quo. L'edificio cui l'unità immobiliare pignorata è parte, dotato di ascensore, risulta composto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, locali tecnici, un alloggio e un piano dei servizi con lavanderia, locale ascensore e una terrazza condominiale. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da intonaco tinteggiato di colore bianco e giallo, intonaco tinteggiato di grigio nelle fasce marcapiano e in prossimità dei frontalini, con parapetti in materiale metallico e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni. Il box oggetto della presente procedura peritale, posto al piano seminterrato, risulta internamente composto di un unico ambiente. Internamente risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in marmo di graniglia per tutta la superficie; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco rifinite a grezzo per la maggior superficie e carta da parati. L'accesso è garantito da una serranda a rullo in materiale metallico, e privo di infissi; all'interno del box, è presente una porta in legno di collegamento con il passaggio comune al piano cantinato (S1) e al vano scala di accesso ai vari piani. L'immobile è dotato di impianto elettrico che non risulta adeguato rispetto le normative vigenti e non è stata esibita al sottoscritto la relativa certificazione. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 23, Via P R n. 4, piano S1, z.c. 5, cat. C/6, classe 7, consistenza 10 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 71,79 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città da ristrutturare** - **Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.**
Programma integrato: PRINT res. mun. XIX n. 3 Torrevecchia / Primavalle - Città da ristrutturare

Carta per la Qualità: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Prezzo base d'asta: € 18.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 789/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, interno 15, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 809, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere Q. XXVII Primavalle - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1, interno 15, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso ad una quota inferiore rispetto la sede stradale, infatti l'accesso al portone condominiale è caratterizzato da una rampa di scale e pianerottolo scoperti, situato al civico 2 di Via Fanny Tacchinardi. L'edificio cui l'unità immobiliare pignorata è parte, dotato di ascensore, risulta composto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, locali tecnici, un alloggio e un piano dei servizi con lavanderia, locale ascensore e una terrazza condominiale. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da intonaco tinteggiato di colore bianco e giallo, intonaco tinteggiato di grigio nelle fasce marcapiano e in prossimità dei frontalini, con parapetti in materiale metallico e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni. Il portone d'ingresso, posto ad una quota inferiore dalla sede stradale di circa 0.80 cm, conduce nell'androne condominiale in complessive discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano seminterrato, contraddistinto con l'interno 15, è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Si precisa che in fase di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che l'accesso all'immobile de-quo avviene esclusivamente da una porta finestra posta sulla rampa condominiale a servizio del box descritto nella presente relazione quale lotto n. 2 (bene n. 3), servita da un cancello in ferro al civico 4 di Via Fanny Tacchinardi; infatti la porta d'ingresso sul pianerottolo condominiale risulta interdetta internamente da un armadio a muro. Internamente risulta essere in pessime condizioni manutentive, con pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti con rivestimenti nell'angolo cottura e nel bagno in mattonelle di ceramica; le pareti risultano intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti in scarso stato di manutenzione, con macchie, aloni ed esfoliazioni in più punti. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro in scarso stato manutentivo, dotati di grate antintrusione in ferro; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo non funzionante, con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto esternamente sulla rampa condominiale. Si segnala che l'immobile risulta sprovvisto dell'allaccio alla conduttura comunale del gas metano, infatti è presente una bombola per la cottura dei cibi, non a norma di legge. Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 15, Via P R n. 2, interno 5, piano S1, z.c. 5, cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 42 mq, rendita € 400,25 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 809, Sub. 18, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un scarso stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Cantina sita nel Comune di Roma, ubicata nel Quartiere Q. XXVII Primavalle - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Fanny Tacchinardi n. 2, piano S1, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso ad una quota inferiore rispetto la sede stradale, infatti l'accesso al portone condominiale è caratterizzato da una rampa di scale e pianerottolo scoperti, situato al civico 2 di Via Fanny Tacchinardi. L'edificio cui l'unità immobiliare pignorata è parte, dotato di ascensore, risulta composto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, locali tecnici, un alloggio e un piano dei servizi con lavanderia, locale ascensore e una terrazza condominiale. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da intonaco tintecciato di colore bianco e giallo, intonaco tintecciato di grigio nelle fasce marcapiano e in prossimità dei frontalini, con parapetti in materiale metallico e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni. Il portone d'ingresso, posto ad una quota inferiore dalla sede stradale di circa 0.80 cm, conduce nell'androne condominiale in compressive discrete condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tintecciato. La cantina oggetto della presente procedura peritale, posta al piano seminterrato, è così composta: unico ambiente di forma assimilabile al trapezio rettangolo. Si precisa che in fase di sopralluogo, lo scrivente ha potuto appurare che l'immobile risulta parzialmente annesso all'appartamento adiacente (bene n. 1), con lo spostamento del tramezzo divisorio nei confronti della cantina de-quo, ad ampliare la superficie dell'appartamento. Internamente risulta essere in discrete condizioni di manutenzione ed uso, con pavimentazione in quadrotti di graniglia e pareti con intonaco grezzo tintecciato di colore bianco. La porta d'accesso è in legno e non presenta infissi o areazioni con l'esterno. L'immobile è dotato di impianto elettrico che non risulta adeguato rispetto le normative vigenti e non è stata esibita al sottoscritto la relativa certificazione. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e trovava la porta d'accesso della cantina chiusa con un lucchetto; l'occupante riferiva di non possedere le chiavi, pertanto si rendeva necessario fissare un nuovo accesso. In data 16/10/2023 il sottoscritto si recava nuovamente presso il compendio pignorato ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allegano verbali di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 18, Via P R n. 2, piano S1, z.c. 5, cat. C/2, classe 2, consistenza 9 mq, sup. catastale 10 mq, rendita € 29,28 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.000,00

Bene N° 3 - Box			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fanny Tacchinardi n. 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 809, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	14,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un		

	scarso stato conservativo.
Descrizione:	<p>Box sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere Q. XXVII Primavalle - Municipio XIV (ex Municipio XIX), più precisamente in Via Fanny Tacchinardi n. 4, piano S1, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un edificio residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica avente l'accesso tramite un cancello in ferro posto al civico 4 di Via Fanny Tacchinardi, dal quale diparte una rampa condominiale che conduce all'immobile de-quo. L'edificio cui l'unità immobiliare pignorata è parte, dotato di ascensore, risulta composto da cinque piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano seminterrato ove sono ubicate le cantine, locali tecnici, un alloggio e un piano dei servizi con lavanderia, locale ascensore e una terrazza condominiale. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite da intonaco tinteggiato di colore bianco e giallo, intonaco tinteggiato di grigio nelle fasce marcapiano e in prossimità dei frontalini, con parapetti in materiale metallico e frontalini/sotto-balconi in buone condizioni. Il box oggetto della presente procedura peritale, posto al piano seminterrato, risulta internamente composto di un unico ambiente. Internamente risulta essere in scarse condizioni manutentive, con pavimentazione in marmo di graniglia per tutta la superficie; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco rifinite a grezzo per la maggior superficie e carta da parati. L'accesso è garantito da una serranda a rullo in materiale metallico, e privo di infissi; all'interno del box, è presente una porta in legno di collegamento con il passaggio comune al piano cantinato (S1) e al vano scala di accesso ai vari piani. L'immobile è dotato di impianto elettrico che non risulta adeguato rispetto le normative vigenti e non è stata esibita al sottoscritto la relativa certificazione. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 352, Part. 809, Sub. 23, Via P R n. 4, piano S1, z.c. 5, cat. C/6, classe 7, consistenza 10 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 71,79 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni).</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI