

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea, nell'esecuzione Immobiliare **1009/2021 del R.G.E.**
promossa da:

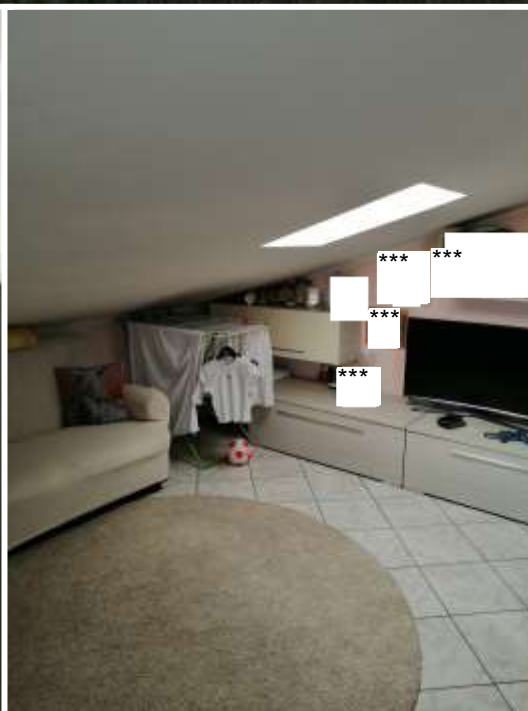
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX



RELAZIONE ESTIMATIVA RELATIVA A N. 2 LOTTI DI VENDITA:

Bene N° 1 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G, piano 3, interno 9

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G, piano 3, interno 10



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G , interno 9, piano 3	4
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G , interno 10, piano 3.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15



Dati Catastali.....	15
Precisazioni	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1009/2021 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	24



INCARICO

In data 26/05/2022, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email an.rossetti@awn.it; archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato in qualità di esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 06/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G, interno 9, piano 3
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G, interno 10, piano 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - SOFFITTA UBIKATA A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1790 G, INTERNO 9, PIANO 3

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.
Per accedere al bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBIKATA A ROMA (RM) - VIA CASILINA 1790 G , INTERNO 10, PIANO 3

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.
Per accedere al bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

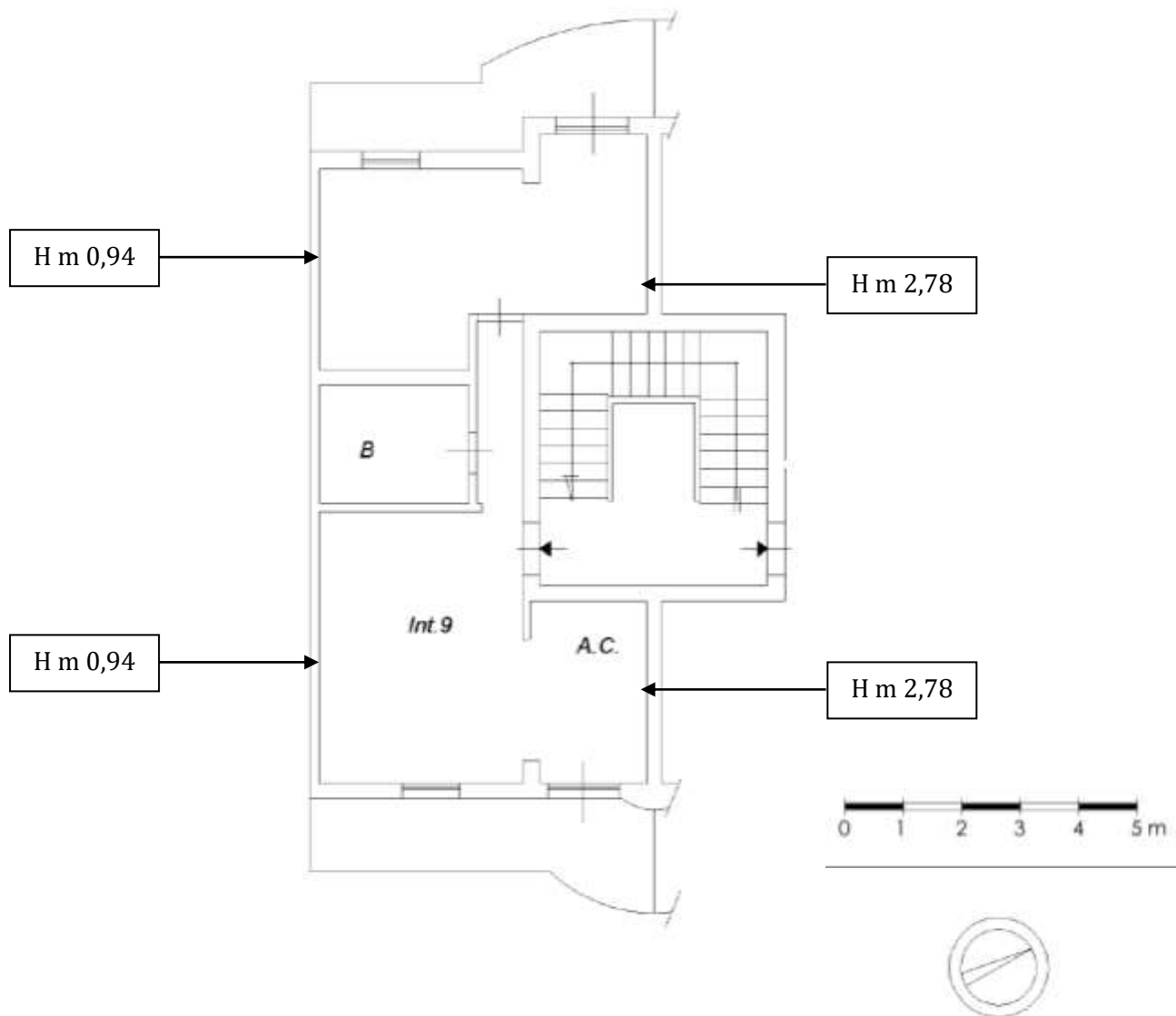
LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

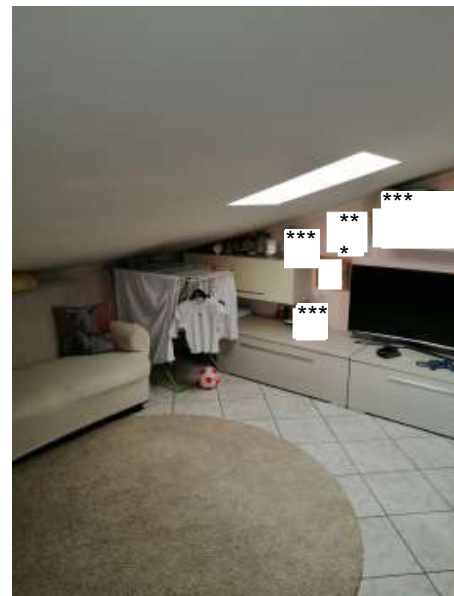
- **Bene N° 1** - Soffitta non abitabile ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G , interno 9, piano 3

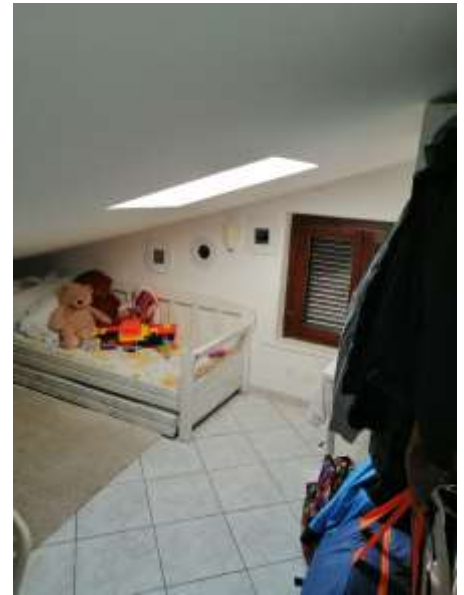


PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI - LOTTO 1:



FOTOGRAFIE ESPLICATIVE ATTUALE STATO DEI LUOGHI - LOTTO 1:





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 attualmente a:

- XXXXXXXXXXXXXXX Sede in*** (RM) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

- XXXXXXXXXXXXXXXX Sede in*** ** (RM) (Proprietà 1/1)

CONFINI

Soffitta distinta con int. 10 (sub. catast. 13), corpo scala, affaccio su corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	50,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/2002 al 17/01/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 1836, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq Rendita € 426,08 Piano 3

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Roma **Foglio 1033 particella 1836 sub 12** Via Casilina n° 1790G al piano 3°, interno 9
Zona 6, A3 , classe 2, vani 3, superficie catastale mq 64, rendita di Euro 426,08

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1033 - Particella 1836

Situazione dell'unità immobiliare dal 15.07.2004

CATASTO URBANO di Roma **Foglio 1033 particella 1836 sub 12** Via Casilina n° 1790G al piano 3°, interno 9
Zona 6, A3 , classe 2, vani 3, rendita di Euro 426,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.07.2004 protocollo n. RM0549422 in atti dal 15.07.2004

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43453.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 16.09.2002



CATASTO URBANO di Roma **Foglio 1033 particella 1836 sub 12** Via Casilina n° 1790G al piano 3°, interno 9
Zona 6, A3 , classe 2, vani 3, rendita di Euro 426,08

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16.09.2002 protocollo n. 743817 in atti dal 16.09.2002
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46748.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.09.2002

CATASTO URBANO di Roma **Foglio 1033 particella 1836 sub 12** Via Casilina n° 1790G al piano 3°, F3
Ditta intestata dal 12.09.2002:*** - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del: 12.09.2002 protocollo Par: 736309 in atti dal 12.09.2002 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. 13363.1/2002)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	1836	12	6	A3	2	3	64 mq	426,08 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto a quanto legittimato dal titolo urbanistico relativamente alla volumetria, consistenza, destinazione d'uso e alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile. Lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è stato erroneamente accatastato con destinazione d'uso residenziale mentre lo stesso risulta totalmente illegittimo urbanisticamente e privo di qualsiasi requisito igienico/sanitario per essere considerato abitabile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato non risulta costituito alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud/ovest; Altezza interna: max m 2,78, min m 0,94; Str. verticali: struttura in cemento armato e muratura; Solai: latero-cementizi; Copertura: a falde inclinate; Manto di copertura: tegole in cotto; Pareti esterne ed interne: pareti interne con parato di vari colori e disegni; pareti esterne in cortina; Pavimentazione interna: mattonelle di vario taglio e colore; Infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane metalliche; infissi interni in legno; Impianto elettrico: certificazione non pervenuta; Impianto idrico: esistente con acqua potabile di rete idrica; Impianto di condizionamento: non esistente; Impianto termico autonomo con caldaia esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (scad. 10/02/2017, rinnovato di 4 anni in 4 anni, che non risulta disdettato - cfr. allegato). Si precisa che la proroga della originaria scadenza del contratto non è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate. Canone di locazione indicato nel contratto: € 500,00/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Entrambi gli immobili pignorati appartengono alla società **XXXXXXXXXX con sede in *** codice fiscale XXXXXXXXXX**, per la quota dell'intero in piena proprietà, e sono ad essa pervenuti per averli edificati su area identificata in catasto alla Sezione C foglio 1033 particelle 1411 - 1410 e 1412 pervenuta come appresso specificato:

Terreno in Roma Sezione C foglio 1033 particella 1411

Pervenuto alla società **XXXXXXXXXX**, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 29.07.1999 in notar Grizi Marcello di Roma rep. n. 51295, trascritto il 31.07.1999 ai nn. 66632/41043, da potere del signor **XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX**.

Terreno in Roma Sezione C foglio 1033 particella 1410

Pervenuto a **XXXXXXXXXX**, giusta atto di compravendita del 11.02.2000 in notar Grizi Marcello di Roma rep. n. 51827, trascritto il 29.02.2000 ai nn. 15681/10238, da potere dei signori **XXXXXXXXXX nato a Roma il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX, XXXXXXXX nata a *** XXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a *** il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Terreno in Roma Sezione C foglio 1033 particella 1412 Pervenuto a ******* giusta atto di compravendita del 11.02.2000 in notar Grizi Marcello di Roma rep. n. 51827, trascritto il 29.02.2000 ai nn. 15682/10239, da potere del signor **XXXXXXXXXX nato XXXXXX il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 01/10/2021
Reg. gen. 125092 - Reg. part. 86614
A favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX Sede in ROMA (RM)



NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui ricade il bene pignorato ha una superficie di circa mq 1400 ed è compreso in zona "O" di recupero urbanistico: completamento secondo il piano particolareggiato Nucleo 25 "O" Borghesiana-Biancavilla. Una parte del lotto è stato destinato a nuova viabilità secondo il sopraccitato piano particolareggiato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è stato edificato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma con n. 783/C del 12/07/2000 (istanza prot. 44205/98).

STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA n. 783/C 2000

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. CONCESSIONI EDILIZIE
IL DIRIGENTE

Protocollo n. 44205
Anno 1998
Concessione n. 783/C

Vista la domanda presentata [redacted]
[redacted]

Visto che l'istanza al sensi dell'art. 3 comma 2 della legge C.C. n. 7 del 13-1-1997 non è stata sottoposta all'esame della C.R.;
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 11-12-1998;
Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
Visto il nulla osta della Soprintendenza A.C.R.A. Prot. 52675/10785/12-1555;
Vista l'istanza n. 44205 del 9-7-2000 [redacted] relativa al pagamento di quanto dovuto dal [redacted] del Dipartimento IX, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di [redacted]

Visto l'area sull'immobile sito in [redacted]
Visto il progetto [redacted] [redacted]
Visto che l'istanza al sensi dell'art. 3 comma 2 della legge C.C. n. 7 del 13-1-1997 non è stata sottoposta all'esame della C.R.;
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 11-12-1998;
Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
Visto il nulla osta della Soprintendenza A.C.R.A. Prot. 52675/10785/12-1555;
Vista l'istanza n. 44205 del 9-7-2000 [redacted] relativa al pagamento di quanto dovuto dal [redacted] del Dipartimento IX, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di [redacted]

Visto il regolamento comunale di edilizia, igiene e polizia urbana;
Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e 8 agosto 1967 n. 766 e successive modificazioni ed integrazioni;
Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 30;
Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 716 del 26/9/1991;
Vista la motivata proposta formulata dal funzionario responsabile tecnico del procedimento di cui all'art. 2 legge 40/96;

Al [redacted] [redacted] legale rep. [redacted]
che dimora in [redacted] [redacted] il presente [redacted]
a [redacted]

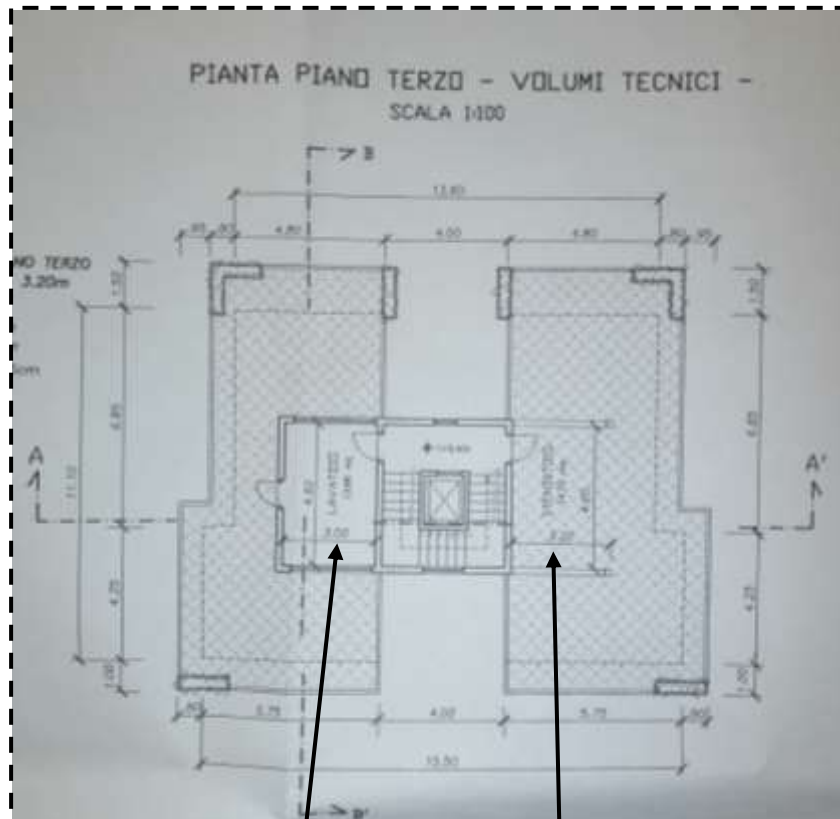
in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in conformità alle seguenti specifiche condizioni:
1) ritenute il 5% degli oneri di urbanizzazione da pagarsi come speso entro [redacted] del primo pagamento e alle condizioni [redacted]

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senza altro decalata e deve, pertanto, essere richiesta nuova concessione.
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stesso stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.
Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.
Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella stradale con cartoni a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del progetto provvedimento, i nomi del progettista, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.
La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.
È fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.
L'osservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.
La concessione viene rilasciata fatta salva ed intesa l'intera e totale disponibilità del Comune di Roma nei confronti dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

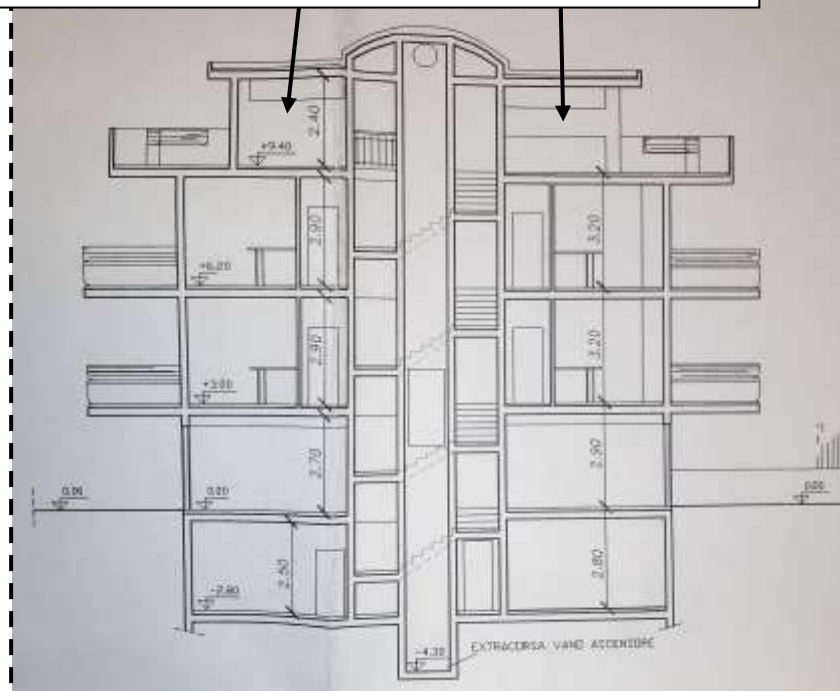
Roma, il 12 LUG. 2000

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione dei

IL FABBRICATO NELLA SUA INTEREZZA RISULTA TOTALMENTE DIFFORME DA QUANTO LEGITTIMATO DAL TITOLO EDILIZIO PER: VOLUMETRIA, SAGOMA, PROSPETTI, DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. LA DESTINAZIONE D'USO DELL'INTERO PIANO TERZO DEL FABBRICATO (IN CUI RICADONO ENTRAMBI I BENI PIGNORATI) PREVISTA NEL PROGETTO ASSENTITO CORRISPONDE A QUELLA DI MERI VOLUMI TECNICI (NON RESIDENZIALI) AL SERVIZIO DEL FABBRICATO:



STRALCI PROGETTO ASSENTITO: CONC. EDIL. n. 783/C 2000



Da quanto sopra descritto si evince che **gli immobili pignorati** devono irrimediabilmente essere considerati **totalmente illegittimi urbanisticamente** e, quindi, gli stessi non saranno, in futuro, vendibili sul libero mercato.

Appare, a questo punto, opportuno rilevare che la giurisprudenza amministrativa relativa alle opere abusive, statuisce che: “fino al momento di eventuali sanatorie, devono ritenersi comunque abusive, con conseguente obbligo del Comune di ordinarne la demolizione” (cfr. Consiglio di Stato, Sezione 6, 18.02.2021 n. 1468).

L'art. 7, comma 3, della l. n. 47/1985, abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 31 dello stesso d.P.R., stabilisce che “se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune”; il successivo comma 5 dispone che “l'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali”.

Quindi la legge prevede che venga concessa la possibilità, entro una prefissata tempistica, di demolire quanto realizzato illecitamente ripristinando lo *status quo ante*.

Nella prima fase, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di idoneo titolo edilizio, ovvero la realizzazione delle opere in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, notifica al proprietario e/o al responsabile dell'abuso l'ingiunzione a demolire le opere (o a rimuovere gli effetti degli interventi posti in essere senza la realizzazione di trasformazioni fisiche), indicando l'area che, in caso di inottemperanza all'ordine, sarà acquisita al patrimonio del Comune ai sensi del comma 3. L'atto con cui si accerta l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire entro il termine di novanta giorni costituisce, previa notifica all'interessato, titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari (comma 4 dell'art. 31 d.P.R. n. 380 del 2001).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

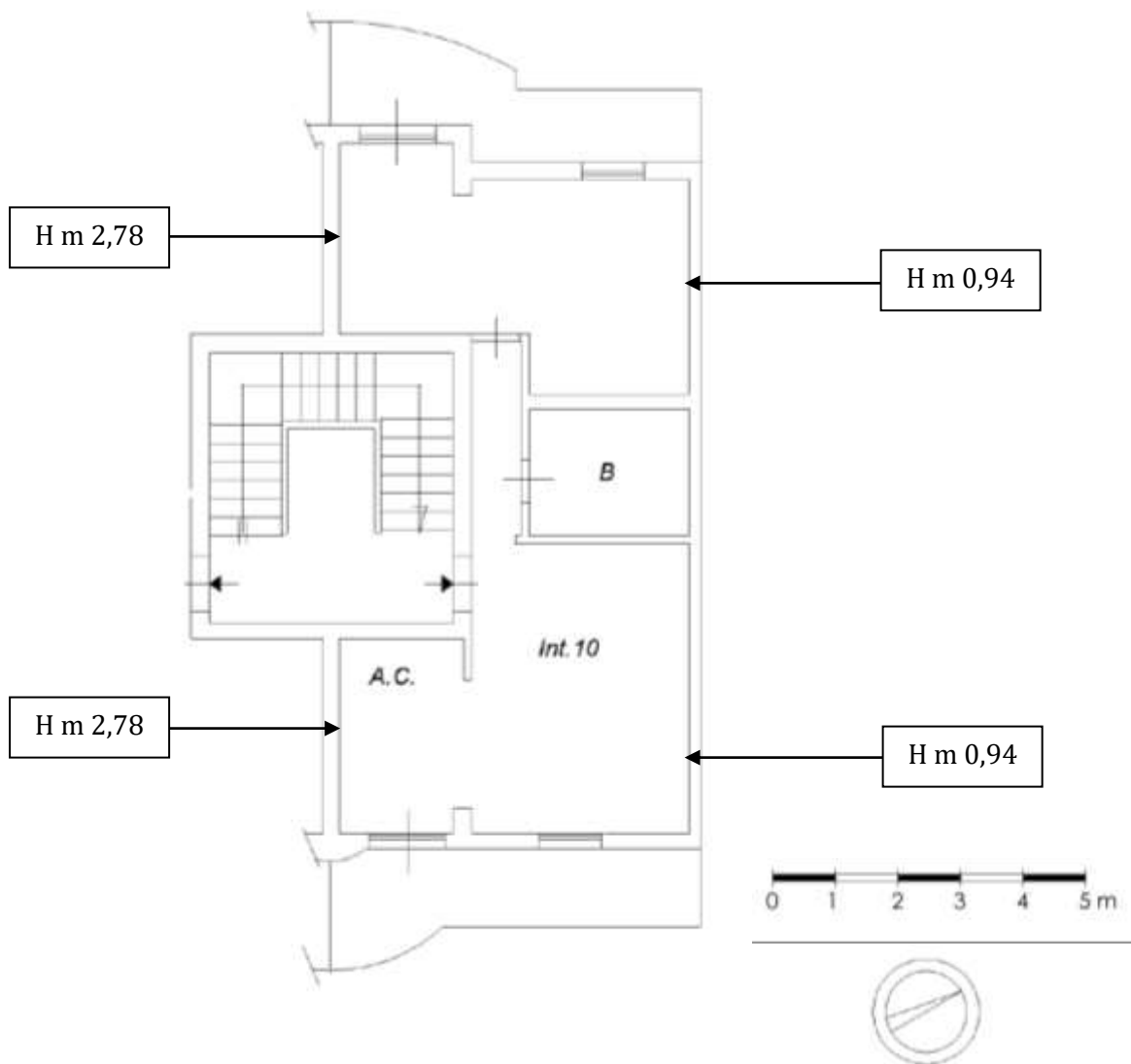
Per la gestione delle parti comuni del fabbricato, non risulta costituito alcun condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G , interno 10, piano 3

STATO ATTUALE DEI LUOGHI - LOTTO 2:



FOTOGRAFIE ESPLICATIVE ATTUALE STATO DEI LUOGHI – LOTTO 2:



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 attualmente a:

- XXXXXXXXXXXX Sede in *** (RM) (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX



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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede in*** RM) (Proprietà 1/1)

CONFINI

Soffitta distinta con int. 9 (sub. catast. 12), corpo scala, affaccio su corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	50,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/2002 al 17/01/2023	***	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 1836, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq Rendita € 426,08 Piano 3

Unità immobiliare dal 09.11.2015

CATASTO URBANO di Roma **Foglio 1033 particella 1836 sub 13** Via Casilina n° 1790G al piano 3°, interno 10 Zona 6, A3 , classe 2, vani 3, superficie catastale mq 64, rendita di Euro 426,08

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 15.07.2004

CATASTO URBANO di Roma **Foglio 1033 particella 1836 sub 13** Via Casilina n° 1790G al piano 3°, interno 10 Zona 6, A3 , classe 2, vani 3, rendita di Euro 426,08

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.07.2004 protocollo n. RM0549422 in atti dal 15.07.2004
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43453.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 16.09.2002

CATASTO URBANO di Roma **Foglio 1033 particella 1836 sub 13** Via Casilina n° 1790G al piano 3°, interno 10 Zona 6, A3 , classe 2, vani 3, rendita di Euro 426,08

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16.09.2002 protocollo n. 743817 in atti dal 16.09.2002
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46748.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.09.2002

CATASTO URBANO di Roma **Foglio 1033 particella 1836 sub 13** Via Casilina n° 1790G al piano 3°, F3
Ditta intestata dal 12.09.2002:***
- piena proprietà per 1/1



Dati derivanti da: COSTITUZIONE del: 12.09.2002 protocollo Par: 736309 in atti dal 12.09.2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 13363.1/2002)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	1836	13	6	A3	2	3	64 mq	426,08 €	3	

CRONISTORIA DATI CATASTALI TERRENI SU CUI E' STATO EDIFICATO IL FABBRICATO:

Area di enti urbani e promiscui dal 05.04.2002

CATASTO TERRENI di Roma Sezione SEZIONE C **Foglio 1033 particella 1836**, ente urbano, Are 11 Ca 67
Dati derivanti da: Tipo mappale del 05.04.2002 protocollo n. 223887 in atti dal 05.04.2002 (n. 2477.1/2002)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 1033 particella 1410

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 1033 - Particella 1836

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05.04.2002

CATASTO TERRENI di Roma Sezione SEZIONE C **Foglio 1033 particella 1410**, seminativo, classe 3, Are 11 Ca 67, reddito dominicale di Euro 10,56, reddito agrario di Euro 4,52

Ditta intestata dal 23.05.1994: ***

piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 11.02.2000 Tipo: T in atti dal 10.10.2000 Rep: 51827 /Rogante:

- piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 23.05.1994 Voltura in atti dal 18.07.1995 Rep: 11417 /Rogante:

PERROTTA GIORGIO Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA del 08.06.1994 (n. 6899/1995)

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 05.04.2002 protocollo n. 223887 in atti dal 05.04.2002 (n. 2477.1/2002)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 1033 particella 1830

Situazione dell'immobile dal 14.03.1980

CATASTO TERRENI di Roma Sezione SEZIONE C **Foglio 1033 particella 1410**, seminativo, classe 3, Are 4 Ca 69, reddito dominicale di Euro 4,24, reddito agrario di Euro 1,82

Ditta intestata dal 14.03.1980: ***

per 0/0

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 26.03.1980 Voltura in atti dal 04.04.1995 Rep: 2125 /Rogante:

GIUSEPPE VALENTE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 11.04.1980 (n. 2763.4/1980)

Ditta intestata dal . . : ***

per 0/0

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del: 14.03.1980 in atti dal 04.04.1995 Registrazione: (n. 7772.1/1980) Servizi Catastali

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1033 particella 28 - foglio 1033 particella 1411 - foglio 1033 particella 1412

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27.07.1988

CATASTO TERRENI di Roma Sezione SEZIONE C **Foglio 1033 particella 28**, seminativo, classe 3, Are 18 Ca 76, reddito dominicale Lit.32.868, reddito agrario Lit.14.070

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 27.07.1988 (n. 566776)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1033 particella 1371

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico



CATASTO TERRENI di Roma Sezione SEZIONE C **Foglio 1033 particella 28** , seminativo, classe 3, Are 32
Ca 93, reddito dominicale Lit.57.693, reddito agrario Lit.24.698

Ditta intestata dal . . :***

costituita il 25-10-1909 per 0/0

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 19.02.1979

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto a quanto legittimato dal titolo urbanistico relativamente alla volumetria, consistenza, destinazione d'uso e alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile. Lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è stato erroneamente accatastato con destinazione d'uso residenziale, mentre lo stesso risulta totalmente illegittimo urbanisticamente e privo di qualsiasi requisito igienico/sanitario per essere considerato abitabile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato non risulta costituito alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord/est; Altezza interna: max m 2,78, min m 0,94; Str. verticali: struttura in cemento armato e muratura; Solai: latero-cementizi; Copertura: a falde inclinate; Manto di copertura: tegole in cotto; Pareti esterne ed interne: pareti interne con parato di vari colori e disegni; pareti esterne in cortina; Pavimentazione interna: mattonelle di vario taglio e colore; Infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane metalliche; infissi interni in legno; Impianto elettrico: certificazione non pervenuta; Impianto idrico: esistente con acqua potabile di rete idrica; Impianto di condizionamento: esistente; Impianto termico autonomo con caldaia esterna.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (scad. 30/04/2025 – cfr. allegato).
Canone di locazione indicato nel contratto: € 470,00/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Entrambi gli immobili pignorati appartengono alla società **XXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXX**, per la quota dell'intero in piena proprietà, e sono ad essa pervenuti per averli edificati su area identificata in catasto alla Sezione C foglio 1033 particelle 1411 - 1410 e 1412 pervenuta come appresso specificato:

Terreno in Roma Sezione C foglio 1033 particella 1411

Pervenuto alla società **XXXXXXXXXX**, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 29.07.1999 in notar Grizi Marcello di Roma rep. n. 51295, trascritto il 31.07.1999 ai nn. 66632/41043, da potere del signor **XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXX**.

Terreno in Roma Sezione C foglio 1033 particella 1410

Pervenuto a **XXXXXXXXXX**, giusta atto di compravendita del 11.02.2000 in notar Grizi Marcello di Roma rep. n. 51827, trascritto il 29.02.2000 ai nn. 15681/10238, da potere dei signori **XXXXXXXXXX nato a Roma il XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX nata a *** XXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Roma il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Terreno in Roma Sezione C foglio 1033 particella 1412 Pervenuto a *** giusta atto di compravendita del 11.02.2000 in notar Grizi Marcello di Roma rep. n. 51827, trascritto il 29.02.2000 ai nn. 15682/10239, da potere del signor **XXXXXXXXXX nato XXXXXX il XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXX**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 01/10/2021
Reg. gen. 125092 - Reg. part. 86614
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX Sede in *** (RM)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui ricade il bene pignorato ha una superficie di circa mq 1400 ed è compreso in zona "O" di recupero urbanistico: completamento secondo il piano particolareggiato Nucleo 25 "O" Borghesiana-Biancavilla. Una parte del lotto è stato destinato a nuova viabilità secondo il sopraccitato piano particolareggiato.



REGOLARITÀ EDILIZIA

IL FABBRICATO NELLA SUA INTERESSA RISULTA TOTALMENTE DIFFORME DA QUANTO LEGITTIMATO DAL TITOLO EDILIZIO PER: VOLUMETRIA, SAGOMA, PROSPETTI, DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. LA DESTINAZIONE D'USO DELL'INTERO PIANO TERZO DEL FABBRICATO (IN CUI RICADONO ENTRAMBI I BENI PIGNORATI) PREVISTA NEL PROGETTO ASSENTITO CORRISPONDE A QUELLA DI MERI VOLUMI TECNICI (NON RESIDENZIALI) AL SERVIZIO DEL FABBRICATO (vedi pagg. da 11 a 13 della presente relazione). L'IMMOBILE NON SARA' VENDIBILE NEL LIBERO MERCATO.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per la gestione delle parti comuni del fabbricato, non risulta costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per quanto descritto nel corpo della presente relazione, sussistono - ad avviso del sottoscritto - i presupposti affinché entrambi gli immobili pignorati (da considerare totalmente abusivi e non sanabili) possano essere in futuro acquisiti al patrimonio del Comune di Roma.

Considerato che, a tutt'oggi, non è stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio che possa far prevedere se e quando verranno effettivamente demoliti o espropriati i beni staggiti, si può stimare un c.d. "valore d'uso" presunto (assimilabile all'*usufrutto a tempo*) del compendio immobiliare, ipotizzando, ai soli fini della stima nella presente procedura esecutiva, che i beni possano essere utilizzati liberamente per i prossimi quindici anni.

Per quanto riguarda la possibilità che gli aggiudicatari dei lotti di vendita possano liberamente utilizzare i beni pignorati nei prossimi anni, si precisa che il suddetto dato temporale, posto alla base della stima del "valore d'uso", è del tutto *probabilistico e aleatorio*. Non esiste infatti alcuna certezza rispetto alla suddetta tempistica, che potrà ovviamente essere diversa rispetto a quella ipotizzata nella presente relazione ai soli fini della redazione della stima.



STIMA "VALORE D'USO" (usufrutto a tempo: 15 anni)

Interesse legale vigente: 1,25%

Ipotesi valore venale piena proprietà: € 76.000

Durata dell'usufrutto: 15 anni

Tasso di interesse legale: 1,25%

Valore dell'**usufrutto a termine ("VALORE D'USO")**: **€ 39.442,63**

In virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., risulta infine necessario apportare una decurtazione del 10%: **€ 35.000,00** (importo arrotondato per difetto) **BASE D'ASTA PER CIASCUN LOTTO.**

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G , interno 9, piano 3
L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 1836, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore finale di stima: € 35.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G , interno 10, piano 3
L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 1836, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore finale di stima: € 35.000,00












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 24/05/2023










L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea
(firmato digitalmente)



ALLEGATI:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

-  ELABORATI PLANIMETRICI.pdf
-  ESTRATTO DI MAPPA.pdf
-  VISURA PARTICELLA DI TERRENO ORIGINARIA 1410.pdf
-  VISURA PARTICELLA DI TERRENO ORIGINARIA 1411.pdf
-  VISURA PARTICELLA DI TERRENO ORIGINARIA 1412.pdf
-  VISURA PARTICELLA DI TERRENO ORIGINARIA 1830.pdf
-  VISURA PARTICELLA DI TERRENO ORIGINARIA 1831.pdf
-  VISURA STORICA - FG 1033, P.LLA 1836, SUB. 12.pdf
-  VISURA STORICA - FG 1033, P.LLA 1836, SUB. 13.pdf

-  CONTRATTO DI LOCAZIONE - ACCERTAMENTI ESEGUITI PRESSO A.D.E.pdf
-  CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE INT. 9 - SUB- 12 (LOTTO 1).pdf
-  CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE INT. 10 - SUB- 13 (LOTTO 2).pdf

-  ATTI DI ACQUISTO PART.LLE DI TERRENO.pdf
-  ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO.pdf
-  CONCESSIONE EDILIZIA N. 783C-2000.pdf
-  FOTO LOTTO 1.rar
-  FOTO LOTTO 2.rar
-  PLANIMETRIA LOTTO 1 - FG 1033, P.LLA 1836, SUB. 12.pdf
-  PLANIMETRIA LOTTO 2 - FG 1033, P.LLA 1836, SUB. 13.pdf
-  PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI ROMA.pdf
-  VERBALE DI ACCESSO.pdf

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  RELAZIONE VERIONE PRIVACY.pdf



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G, interno 9, piano 3

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 1836, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A3.

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

Il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito, nella sua interezza, risulta totalmente difforme da quanto legittimato dal titolo edilizio per: volumetria, sagoma, prospetti, distribuzione degli spazi interni. La destinazione d'uso dell'intero piano terzo del fabbricato (in cui ricadono entrambi i beni pignorati) prevista nel progetto assentito corrisponde a quella di meri volumi tecnici (non residenziali) al servizio del fabbricato. L'immobile oggetto di pignoramento è stato erroneamente accatastato con destinazione d'uso residenziale, mentre lo stesso risulta totalmente illegittimo urbanisticamente e privo di qualsiasi requisito igienico/sanitario per essere considerato abitabile. Lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (scad. 10/02/2017, rinnovato di 4 anni in 4 anni, che non risulta disdettato - cfr. allegato). Si precisa che la proroga della originaria scadenza del contratto non è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate. Canone di locazione indicato nel contratto: € 500,00/mese.

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G, interno 10, piano 3

L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 1836, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A3.

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

Il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito, nella sua interezza, risulta totalmente difforme da quanto legittimato dal titolo edilizio per: volumetria, sagoma, prospetti, distribuzione degli spazi interni. La destinazione d'uso dell'intero piano terzo del fabbricato (in cui ricadono entrambi i beni pignorati) prevista nel progetto assentito corrisponde a quella di meri volumi tecnici (non residenziali) al servizio del fabbricato. L'immobile oggetto di pignoramento è stato erroneamente accatastato con destinazione d'uso residenziale, mentre lo stesso risulta totalmente illegittimo urbanisticamente e privo di qualsiasi requisito igienico/sanitario per essere considerato abitabile. Lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (scad. 30/04/2025 - cfr. allegato). Canone di locazione indicato nel contratto: € 470,00/mese.

Prezzo base d'asta: € 35.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1009/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 1 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G , interno 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 1836, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA CASILINA 1790 G , interno 10, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 1836, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	L'immobile pignorato si trova in buone condizioni manutentive.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato con contratto di locazione opponibile		

