
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1362/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1362/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 493.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22



INCARICO

In data 03/05/2023, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella 218, piano T-1

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di Roma, località Mazzalupo, via della Maglianella n. 218 e precisamente:

capannone industriale ad uso laboratorio artigianale, elevato su due livelli, terra e primo, suddiviso al suo interno in una pluralità di locali di diversa tipologia e destinazione, tra cui laboratorio, uffici, locale pluriuso, bagno e ripostigli al piano terra, collegati con scala interna al piano primo avente superficie parzialmente abusiva, composta da otto locali ad uso ufficio con servizio igienico al piano e circostante area scoperta parzialmente coperta con tettoia abusiva e servizio igienico abusivo. L'immobile confina nel suo insieme con via della Maglianella, immobile Fg 347 part. 379, Fosso della Maglianella, immobile Fg 347 part. 396, salvo altri

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella 218, piano T-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 ai seguenti esecutati:

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina nel suo insieme con via della Maglianella, immobile part. 379, Fosso della Maglianella, immobile part. 396, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	319,00 mq	339,00 mq	1	339,00 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	375,00 mq	377,00 mq	0,18	67,86 mq	0,00 m	T
uffici	50,00 mq	52,24 mq	1	52,24 mq	0,00 m	1
artigianale	94,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	0,00 m	T
uffici	108,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				676,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				676,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici condonate con i due condoni (L. 45/85 e L. 724/94) sono le seguenti:

Capannone : mq 424,00
corpo annesso al piano terra: mq 35,55
Uffici e servizi al piano terra: mq 51,84
Uffici e servizi al piano primo: mq 52,24

L'immobile allo stato attuale è difforme rispetto ai titoli edilizi. Le superfici indicate nel calcolo consistenza immobile sono quelle legittime, mentre quelle totali, da rilievo, ma non necessariamente conformi al titolo (come poi vedremo nel capitolo "regolarità edilizia") sono quelle indicate di seguito:

Opificio (laboratorio principale pT) mq 338,00
Uffici (pT e p1) + accessori : 421 mq

Corte esclusiva: 211,00 mq
Tettoia 164,00 mq
Superficie coperta: mq 554 (escluse tettoie)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2001 al 18/03/2002	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 422, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 7.868,12
Dal 18/03/2002 al 16/12/2008	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 422, Sub. 502, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 9.800,00
Dal 16/12/2008 al 21/10/2009	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 422, Sub. 503, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 12.970,00
Dal 21/10/2009 al 05/03/2024	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 422, Sub. 503, Zc. 5 Categoria D7 Rendita € 12.970,00

I titolari catastali attuali 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	
	347	422	503	5	D7				12970 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste conformità catastale. Per le difformità vedere paragrafo "regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre, sia negli infissi esterni della zona produttiva sia nelle finiture esterne dell'edificio dove si notano vari ammaloramenti superficiali. Questi ammaloramenti sono presenti anche sulle strutture portanti verticali.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono noti servitù, censo, livello, usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio realizzato con struttura mista calcestruzzo armato e struttura di copertura in tralicci metallici. Copertura con pannelli sandwich metallici. Tamponatura in blocchetti di tufo. Le pavimentazioni sono in calcestruzzo salvo nelle aree uffici dove è presente un rivestimento in gres. Infissi esterni in metallo e vetro singolo nella zona laboratorio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2001 al 21/10/2009	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anna Baracchini di Roma	04/12/2001	18266	
Dal 21/10/2009 al 05/03/2024	***** Sede in ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di scissione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luca Troili di Roma	21/10/2009	13175	6226
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/10/2009	140191	77271
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma 2	22/10/2009	34344	1T		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 1 il 08/08/2012
Reg. gen. 86051 - Reg. part. 111983
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo soc. coop.
Contro *****
Capitale: € 270.000,00



Rogante: notaio Riccardo Corato di Roma

Data: 06/08/2012

N° repertorio: 93173

N° raccolta: 29173

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 26/11/2012
Reg. gen. 115787 - Reg. part. 16229
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo soc. coop.
Contro *****
Capitale: € 900.000,00
Rogante: notaio Riccardo Corato di Roma
Data: 22/11/2012
N° repertorio: 93380
N° raccolta: 29312
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 1 il 26/11/2012
Reg. gen. 115766 - Reg. part. 16228
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo soc. coop.
Contro *****
Capitale: € 360.000,00
Rogante: notaio Riccardo Corato di Roma
Data: 06/08/2012
N° repertorio: 93173
N° raccolta: 29173
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/08/2013
Reg. gen. 81522 - Reg. part. 11867
Quota: 1/1
Importo: € 680.000,00
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo soc. coop.
Contro *****
Capitale: € 380.000,00
Rogante: notaio Francesco Balletta di Roma
Data: 01/08/2003
N° repertorio: 1420
N° raccolta: 948
- **ipoteca conc amministrativa** derivante da ruolo
Iscritto a Roma 1 il 19/09/2018
Reg. gen. 106779 - Reg. part. 19410
Quota: 1/1
Importo: € 184.611,92
A favore di Agenzia Entrate Riscossione
Contro *****
Capitale: € 92.305,96



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 15/12/2022

Reg. gen. 162551 - Reg. part. 115434

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana - soc. coop.

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRG di Roma, l'immobile ricade in zona "Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attivita'", NTA artt. 51,52,53

PRG, carte qualità: nulla

PRGE, rete ecologica: nulla

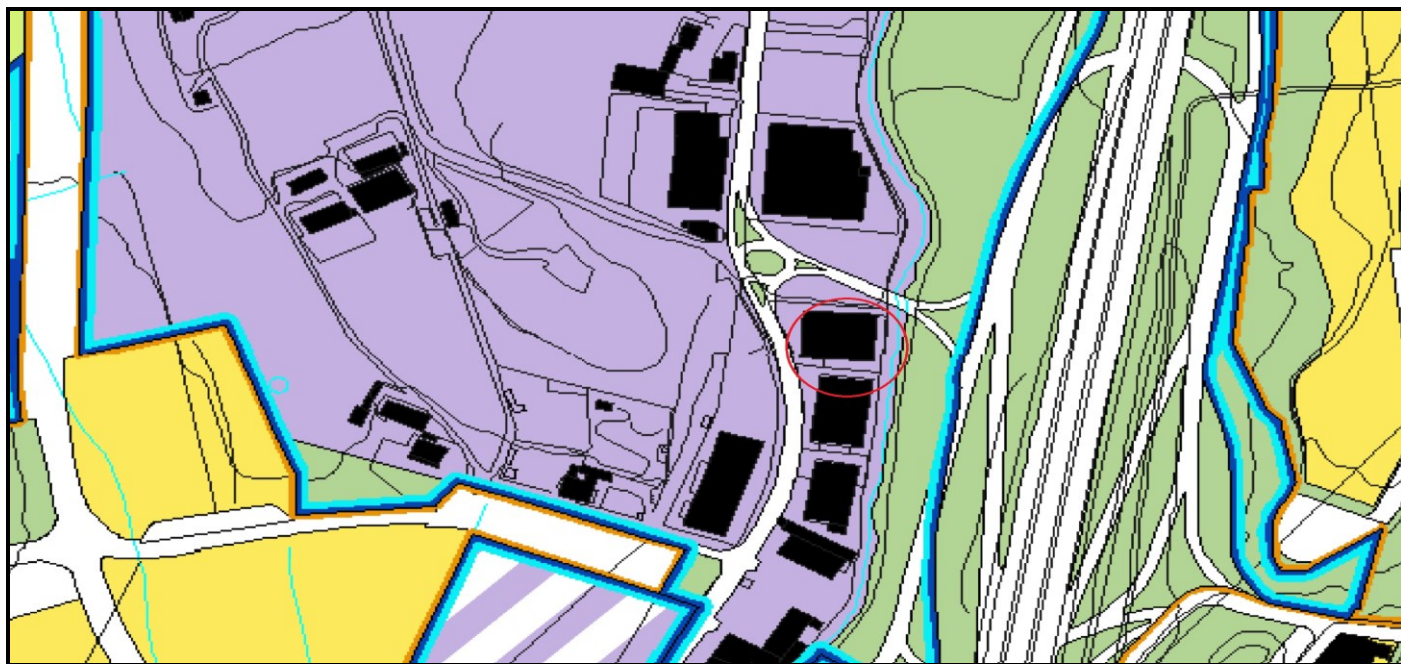
PTPR Tav. A : paesaggio degli insediamenti urbani, fascia rispetto coste marine lacuali e corsi d'acqua.

PTPR Tav. B : aree urbanizzate del PTPR, all'interno della fascia di protezione fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 36 NTA del PTPR e con protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto art. 42 NTA del PTPR.

PTPR Tav. C : l'area è soggetta ai seguenti vincoli di natura archeologica:

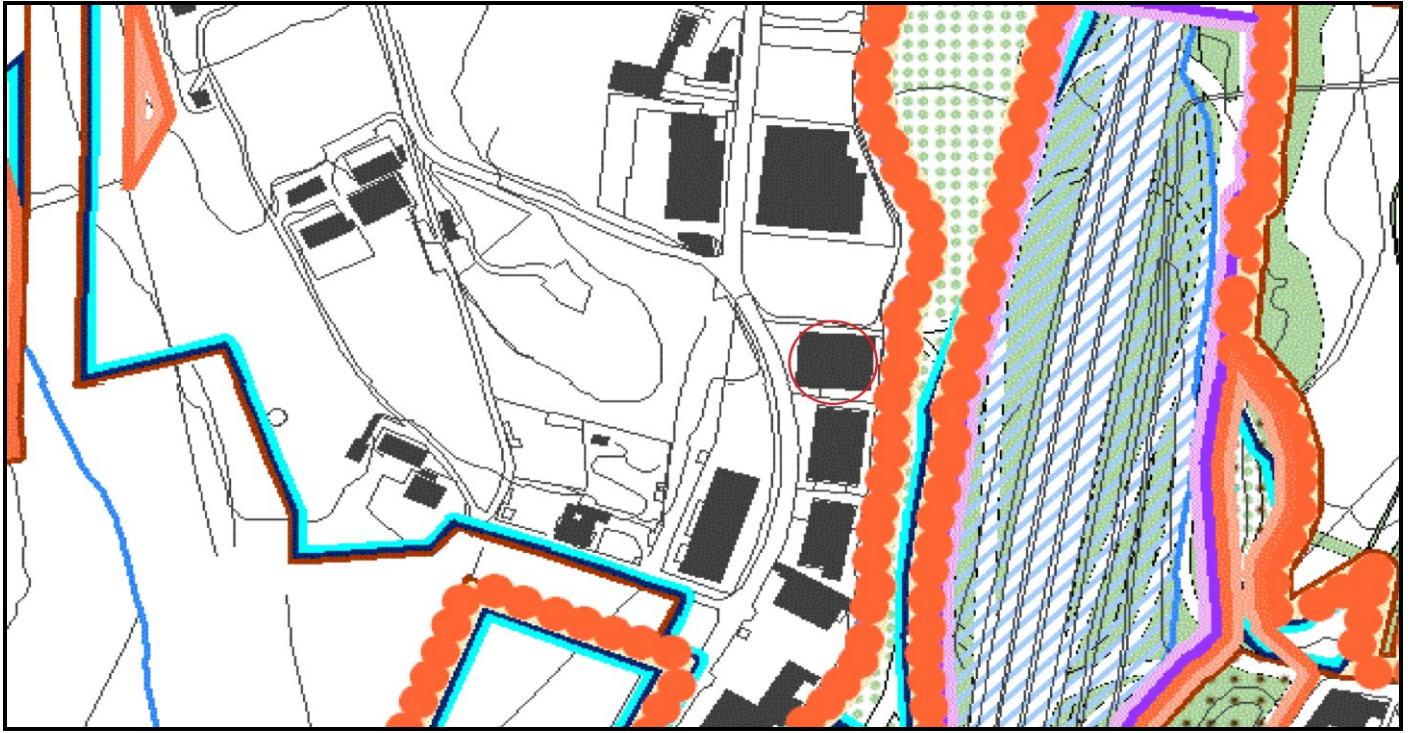
1) ambiti prioritari per i progetti di conservazione recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale e più specificatamente nell'area di connotazione specifica dei parchi archeologici e culturali.

2) beni lineari del patrimonio culturale consistenti in 2 tracciati di viabilità antica ricadendo all'interno delle relative fasce di rispetto di 50 m . la viabilità antica corrisponde ai tracciati della antica via della Maglianella e della relativa appendice. Nell'area non si riscontrano ulteriori vincoli di natura paesaggistica idrogeologica e relativi alla protezione falde acquifere tuttavia la presenza della vincolistica ambientale e paesistica nonché la presenza di parchi di natura archeologica rendono l'immobile rientrante a pieno titolo nei fattori escludenti al rilascio della sanatoria (ai sensi L. 326/03 e LR 12/2024).

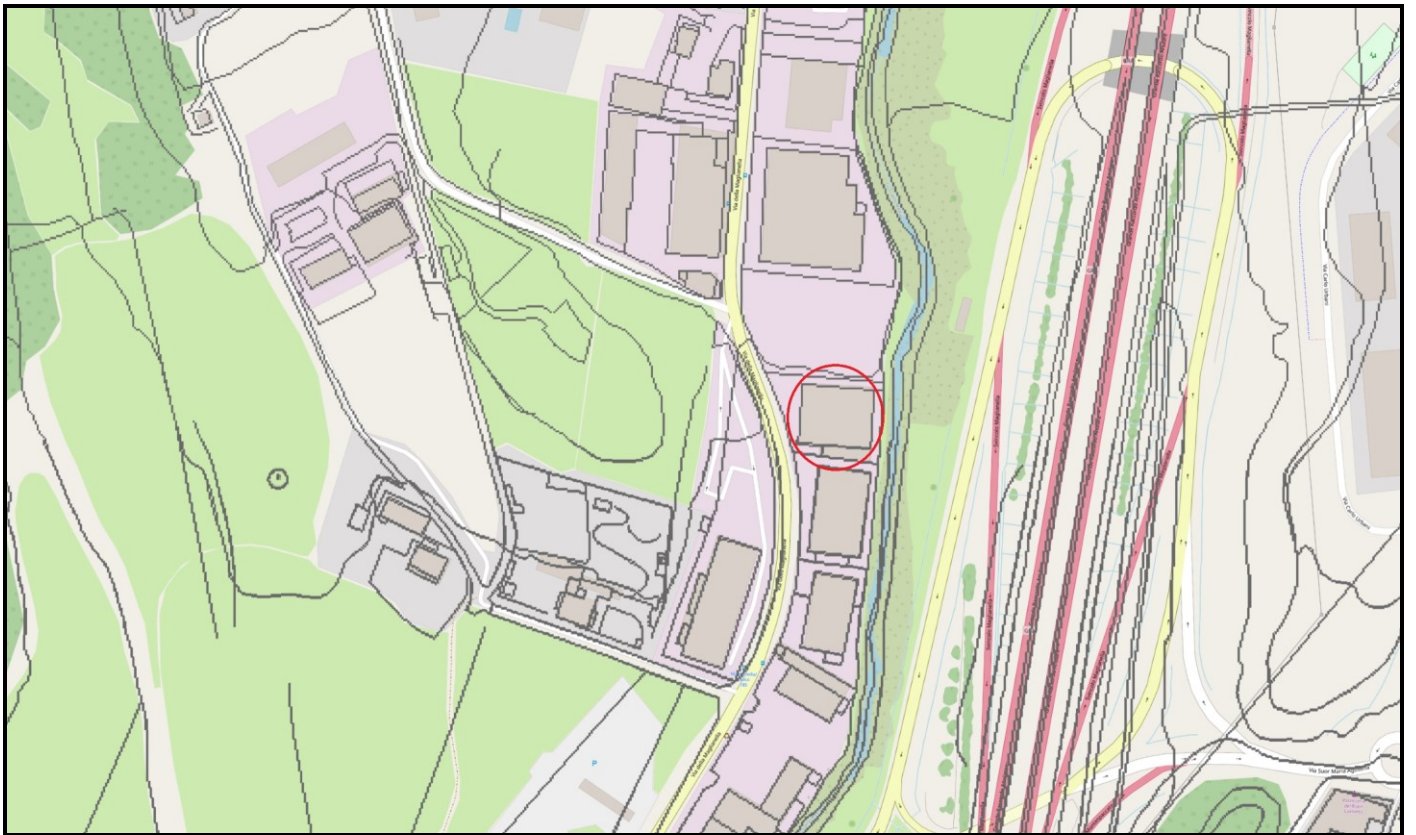


stralcio PRG



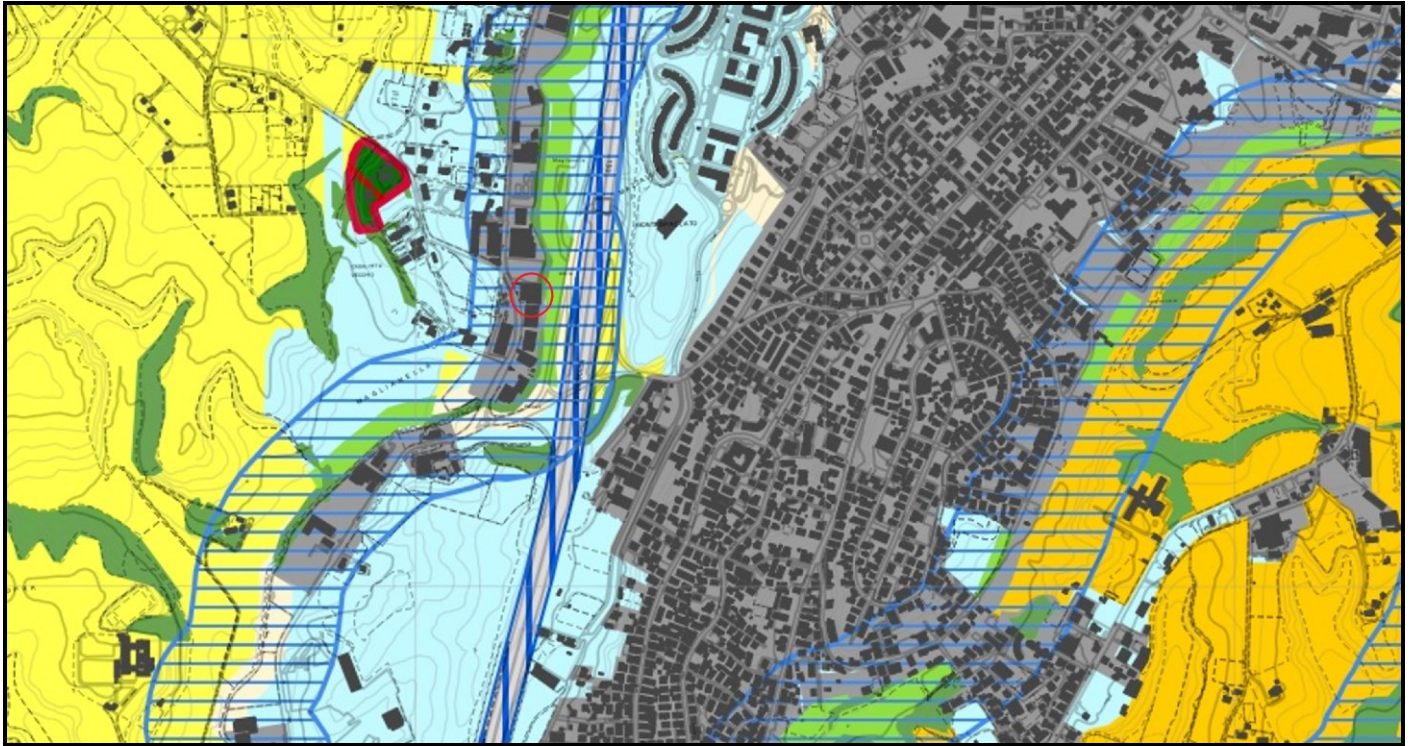


stralcio PRG- rete ecologica

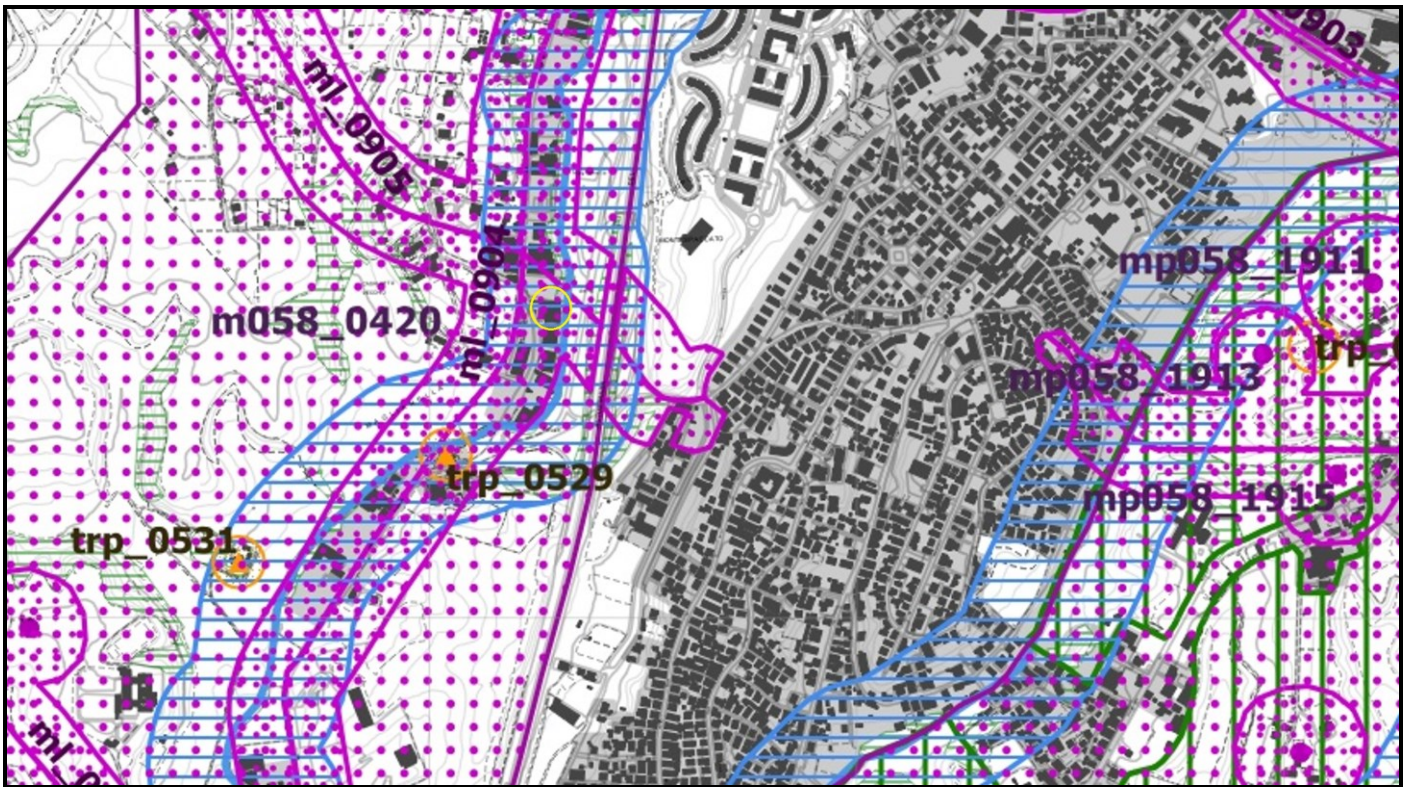


stralcio PRG- carta qualità





PTPT Tav A



PTPT Tav B





PTPT Tav C

NTA del PRG:

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

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).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

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

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

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

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

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

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

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le



finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in assenza di titoli edilizie e successivamente sono stati richiesti n.2 condoni edilizi con ottenimento di n.2 concessioni in sanatoria:

- 1) concessione in sanatoria n. 246011 del 2/11/2000 domanda prot. 202143/86 ai sensi L. 47/85 : nuova costruzione/ampliamento destinazione d'uso industriale/artigianale per mq 424;
- 2) concessione in sanatoria n. 263283 del 10/07/2001 domanda prot. 49903/00 ai sensi L. 724/94 : nuova costruzione/ampliamento destinazione d'uso industriale/artigianale per mq 120;

L'immobile è stato modificato successivamente (senza titolo) al rilascio delle citate concessioni in sanatoria, come si evince anche dalla planimetria catastale redatta dal CTU Geom. C.C. (omissis) - (incarico del tribunale di Roma - procedura esecutiva) - VARIAZIONE del 16/12/2008 Pratica n. RM1667194 in atti dal 16/12/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dove l'immobile viene variato anche nell'identificativo catastale e passa dal sub. 502 al sub. 503. Il CTU nella compilazione del modello D dichiara il periodo di ultimazione dei lavori in data 25/03/2002. Lo scrivente non ha altri elementi che possano supportare tale dichiarazione e non è a conoscenza di quali documenti disponesse il precedente CTU a supporto di tale affermazione. La data certa sarebbe importante per verificare la possibilità della riapertura dei termini di condono edilizio L. 326/2003 (in base all'art. 40 L. 47/85) giacchè come confermato anche dalla LR 12/2004 il requisito temporale dell'abuso rimane quello stabilito dal legislatore nazionale e dunque deve trattarsi di opere ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, entro il 31 marzo 2003. In ogni caso considerando anche l'epoca delle ragioni del credito (ipoteca volontaria) che sono successive all'ultimo condono non si è praticabile l'applicazione dell'art. 40 L. 47/85 e quindi tutti gli abusi successivi ai condoni già elencati non sono sanabili e vanno rimossi. In particolare, va rimossa la tettoia, e tutte le superfici degli uffici non condonate al piano superiore (l'ampliamento del solaio che eccede la superficie condonata all'origine) nonchè il locale bagno esterno sul retro del fabbricato. Per operare questi ripristini vanno presentate le necessarie pratiche edilizie e poi una variazione catastale.

L'immobile risiede in zona con vincolo paesaggistico e il sopralco con l'aumento di superficie utile corrisponde a livello giurisprudenziale alla fattispecie di "nuova costruzione"(sentenza CdS n. 1536 del 3/3/2020) e implica un aumento di carico urbanistico. L'aumento di superficie in questione non nappare di modesta identità (97 mq circa) fatto che porta ad escludere che lo stesso possa essere considerato quale "ristrutturazione edilizia" pur trattandosi di un aumento su immobile preesistente dal punto di vista materiale, esso concretizza una diversa e nuova incisione del territorio con un sicuro maggiore aggravio del carico urbanistico già previsto dai titoli edilizi precedenti. Questo comporterebbe la richiesta di permesso di costruire in sanatoria (Art. 36 DPR 380/01) ma questo non può essere richiesto per via del vincolo vigente nell'area.

Il mancato rispetto della distanza dal fosso si configura quale vincolo paesaggistico, come previsto dal DLvo 42/04 e dall'art. 36 comma 8 della NTA del PTPR Lazio il quale prevede il mantenimento di una fascia integra ed inedita di 50 metri a partire dall'argine (rif. fosso della Magliana di Maglianella). IL suddetto articolo fatto salvo l'obbligo di richiedere la autorizzazione paesaggistica per la ZTO in questione (zona agricola vincolata F2) per ogni modifica dello stato dei luoghi nella fasce di rispetto subordina ogni modifica alla condizione cui sopra . Appare quindi evidente il mancato rispetto della fascia di distacco e di conseguenza la mancanza dei presupposti previsti per la sanabilità delle opere . Per quanto invece attiene la parte retrostante della tettoia e il locale WC oltre a quanto già espresso sopra è da aggiungersi ulteriore fattore escludente che comportato dalla parziale presenza della zonizzazione "paesaggio naturale del PTPR" ricadente parzialmente sul lotto in questione e più precisamente nell'area di edificazione ella tettoia stessa. Benchè le NTA del PTPR della zonizzazione in questione a livello produttivo commerciale e terziario consenta la installazione esterna a corredo delle attività esistenti di strutture leggere di copertura è da escludersi la sanabilità dell'opera in quanto non di leggera fattura (tettoia) ed escludente la realizzazione di nuovi volumi (locale bagno esterno). Resta comunque detto che la normativa attuale non esclude in alcun modo la possibilità di richiedere parere



paesaggistico alla soprintendenza e/o agli entri detentori dei vincoli. Inoltre, così come descritto anche nel capitolo "normativa urbanistica" si ricorda che:

PTPR Tav. C : l'area è soggetta ai seguenti vincoli di natura archeologica:

1) ambiti prioritari per i progetti di conservazione recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale e più specificatamente nell'area di connotazione specifica dei parchi archeologici e culturali.

2) beni lineari del patrimonio culturale consistenti in 2 tracciati di viabilità antica ricadendo all'interno delle relative fasce di rispetto di 50 m. La viabilità antica corrisponde ai tracciati della antica via della Maglianella e della relativa appendice. Nell'area non si riscontrano ulteriori vincoli di natura paesaggistica idrogeologica e relativi alla protezione falde acquifere tuttavia la presenza della vincolistica ambientale e paesistica nonché la presenza di parchi di natura archeologica rendono l'immobile rientrante a pieno titolo nei fattori escludenti al rilascio della sanatoria (ai sensi L. 326/03 e LR 12/2024)

Tornando alla sanabilità del soppalco si ricorda altresì:

Per il Consiglio di Stato (8/2/2013) per realizzare un soppalco all'interno di un immobile è necessario il permesso di costruire. Il permesso come titolo abilitativo è necessario in caso di ristrutturazione dell'immobile tendente all'aumento della superficie calpestabile e quindi anche nel caso di una superficie soppalcata. Questo è stato il risultato della sentenza in cui si è espresso il CDS come risposta a un ricorso contro un'ordinanza comunale di demolizione.

La sentenza ha riconfermato la valenza del DPR n. 380/2001 che all'art. 10 stabilisce l'obbligo per le opere di ristrutturazione edilizia di richiedere al comune il permesso di costruire: sono inseriti come interventi di ristrutturazione tutte le opere di ampliamento di superfici e anche gli interventi in zone omogenee A (centri storici) che comportino il cambio di destinazione d'uso. Inoltre l'articolo 33 del DPR 380/2001 prevede che, nel caso in cui non venga attuato il procedimento della richiesta di permesso di costruire come da articolo 10, la sanzione oltre che monetaria consiste nella demolizione del manufatto. Resta fermo che un soppalco comporti aumento di superficie e non siano mere modifiche interne.

Sicuramente la realizzazione di soppalco ex nuovo rientra comunque nella categoria di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero quella che rimane in via residuale soggetta a SCIA al netto degli interventi soggetti a PdC.

Tuttavia, sempre secondo il CdS la realizzazione di un soppalco comporta ulteriore superficie calpestabile ed autonomi spazi, e rientra nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" di cui alla lettera c) del comma primo dell'articolo 10 D.P.R. n. 380/01, dal momento che determina un aumento della superficie utile dell'unità con conseguente aggravio del carico urbanistico e, pertanto, necessita del permesso di costruire (Cons. di Stato VI n. 4468/2014).

Tutti i costi di regolarizzazione, che comprendono pratiche edilizie e catastali, sanzioni pecuniarie e costi di demolizioni e di ripristino dello stato legittimo dell'immobile sono quantificati nei deprezzamenti della stima finale. In particolare andrà presentata una SCIA per la demolizione delle porzioni abusive (tettoia, locale bagno esterno, ampliamento del soppalco interno) e per sanare la diversa distribuzione interna.

Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità, probabilmente non è stato mai rilasciato e/o richiesto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella 218, piano T-1

Diritti di piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di Roma, località Mazzalupo, via della Maglianella n. 218 e precisamente:

capannone industriale ad uso laboratorio artigianale, elevato su due livelli, terra e primo, suddiviso al suo interno in una pluralità di locali di diversa tipologia e destinazione, tra cui laboratorio, uffici, locale pluriuso, bagno e ripostigli al piano terra, collegati con scala interna al piano primo avente superficie parzialmente abusiva, composta da otto locali ad uso ufficio con servizio igienico al piano e circostante area scoperta parzialmente coperta con tettoia abusiva e servizio igienico abusivo. L'immobile confina nel suo insieme con via della Maglianella, immobile Fg 347 part. 379, Fosso della Maglianella, immobile Fg 347 part. 396, salvo altri. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 422, Sub. 503, Zc. 5, Categoria D7.

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

Valore di INIZIALE di stima del bene: € 609.000,00 in ct

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

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

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona. In zona non sono presenti attualmente immobili comparabili per una valutazione di mercato. Si procederà con i valori delle pubblicazioni ufficiali.

Abbiamo dei valori per laboratori che vanno da un minimo di € 600 ad un massimo di € 900 /mq al mq secondo OMI - I° semestre 2023 (l'immobile ricade in zona: suburbana/MONTEPACCATO (VIA CORNELIA)Codice zona: E8, Microzona: 88, tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, mentre abbiamo dei valori che vanno da €800,00/mq (complessi attività terziarie industriali) a € 1250,00/mq locali commerciali artigianali di II° fascia, secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 zona Z48 Casalotti - Casal del Marmo (Municipio: XIV - ex Municipio XIX).

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse elevati e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili; 2. i tassi di inflazione consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ritiene di applicare un valore di € 900,00/mq al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Roma (RM) - Via della Maglianella 218, piano T-1	676,10 mq	900,00 €/mq	€ 608.490,00	100,00%	€ 608.490,00
				Valore di stima:	€ 608.490,00

Valore INIZIALE di stima: € 609.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale, costi di ripristino e demolizione	55.000,00	€

Valore finale di stima: € 493.000,00

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 05/03/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Roma (RM) - Via della Maglianella 218, piano T-1

Diritti di piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di Roma, località Mazzalupo, via della Maglianella n. 218 e precisamente:

capannone industriale ad uso laboratorio artigianale, elevato su due livelli, terra e primo, suddiviso al suo interno in una pluralità di locali di diversa tipologia e destinazione, tra cui laboratorio, uffici, locale pluriuso, bagno e ripostigli al piano terra, collegati con scala interna al piano primo avente superficie parzialmente abusiva, composta da otto locali ad uso ufficio con servizio igienico al piano e circostante area scoperta parzialmente coperta con tettoia abusiva e servizio igienico abusivo. L'immobile confina nel suo insieme con via della Maglianella, immobile Fg 347 part. 379, Fosso della Maglianella, immobile Fg 347 part. 396, salvo altri. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 422, Sub. 503, Zc. 5, Categoria D7.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 422, Sub. 503, Zc. 5, Categoria D7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG di Roma, l'immobile ricade in zona "Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente per attività", NTA artt. 51,52,53 PRG, carte qualità: nulla PRGE, rete ecologica: nulla PTPR Tav. A : paesaggio degli insediamenti urbani, fascia rispetto coste marine lacuali e corsi d'acqua. PTPR Tav. B : aree urbanizzate del PTPR, all'interno della fascia di protezione fiumi, torrenti, corsi d'acqua art. 36 NTA del PTPR e con protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto art. 42 NTA del PTPR. PTPR Tav. C : l'area è soggetta ai seguenti vincoli di natura archeologica: 1) ambiti prioritari per i progetti di conservazione recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale e più specificatamente nell'area di connotazione specifica dei parchi archeologici e culturali denominata . 2) beni lineari del patrimonio culturale consistenti in 2 tracciati di viabilità antica ricadendo all'interno delle relative fasce di rispetto di 50 m . la viabilità antica corrisponde ai tracciati della antica via della Maglianella e della relativa appendice. Nell'area non si riscontrano ulteriori vincoli di natura paesaggistica idrogeologica e relativi alla protezione falde acquifere tuttavia la presenza della vincolistica ambientale e paesistica nonchè la presenza di parchi di natura archeologica rendono l'immobile rientrante a pieno titolo nei fattori escludenti al rilascio della sanatoria (ai sensi L. 326/03 e LR 12/2024) .

Prezzo base d'asta: € 493.000,00 in ct



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1362/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 493.000,00 IN CT

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Maglianella 218, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 422, Sub. 503, Zc. 5, Categoria D7	Superficie	676,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre, sia negli infissi esterni della zona produttiva sia nelle finiture esterne dell'edificio dove si notano vari ammaloramenti superficiali anche sulle strutture verticali.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di Roma, località Mazzalupo, via della Maglianella n. 218 e precisamente: capannone industriale ad uso laboratorio artigianale, elevato su due livelli, terra e primo, suddiviso al suo interno in una pluralità di locali di diversa tipologia e destinazione, tra cui laboratorio, uffici, locale pluriuso, bagno e ripostigli al piano terra, collegati con scala interna al piano primo avente superficie parzialmente abusiva, composta da otto locali ad uso ufficio con servizio igienico al piano e circostante area scoperta parzialmente coperta con tettoia abusiva e servizio igienico abusivo. L'immobile confina nel suo insieme con via della Maglianella, immobile Fg 347 part. 379, Fosso della Maglianella, immobile Fg 347 part. 396, salvo altri L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 422, Sub. 503, Zc. 5, Categoria D7.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 1 il 08/08/2012
Reg. gen. 86051 - Reg. part. 111983
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo soc. coop.
Contro *****
Capitale: € 270.000,00
Rogante: notaio Riccardo Corato di Roma
Data: 06/08/2012
N° repertorio: 93173
N° raccolta: 29173
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia apertura di credito
Iscritto a Roma 1 il 26/11/2012
Reg. gen. 115787 - Reg. part. 16229
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo soc. coop.
Contro *****
Capitale: € 900.000,00
Rogante: notaio Riccardo Corato di Roma
Data: 22/11/2012
N° repertorio: 93380
N° raccolta: 29312
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Roma 1 il 26/11/2012
Reg. gen. 115766 - Reg. part. 16228
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo soc. coop.
Contro *****
Capitale: € 360.000,00
Rogante: notaio Riccardo Corato di Roma
Data: 06/08/2012
N° repertorio: 93173
N° raccolta: 29173
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/08/2013
Reg. gen. 81522 - Reg. part. 11867
Quota: 1/1
Importo: € 680.000,00
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo soc. coop.
Contro *****
Capitale: € 380.000,00
Rogante: notaio Francesco Balletta di Roma
Data: 01/08/2003



N° repertorio: 1420

N° raccolta: 948

- **ipoteca conc amministrativa** derivante da ruolo
Iscritto a Roma 1 il 19/09/2018
Reg. gen. 106779 - Reg. part. 19410
Quota: 1/1
Importo: € 184.611,92
A favore di Agenzia Entrate Riscossione
Contro *****
Capitale: € 92.305,96

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 15/12/2022
Reg. gen. 162551 - Reg. part. 115434
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo della Provincia Romana - soc. coop.
Contro *****



ALLEGATI

-  01_visura catastale
-  02_planimetria catastale
-  03_estratto di mappa catastale
-  06_concessione in sanatoria n. 246011_2000
-  07_fascicolo condono prot 202143_86
-  08_concessione in sanatoria n. 263283_2001
-  09_fascicolo condono prot 49903_95
-  10_modello di variazione catastale D1
-  11_compravendita rep 18266_4061 del 2001
-  12_atto di scissione parziale rep 13175_46226 del 2009
-  13_visure di conservatoria elenco
-  14_rilievo fotografico
-  15-rilievo grafico
-  16_ verbali di accesso

