
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 1243/2017 del R.G.E.

promossa da

*** *Omissis* ***

contro

*** *Omissis* ***



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>7</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>7</u>
<u>Confini.....</u>	<u>8</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>8</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>8</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>9</u>
<u>Patti.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>9</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>10</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>10</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>10</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>12</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>13</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>15</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>17</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>18</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>18</u>
<u>Confini.....</u>	<u>19</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>19</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>20</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>20</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>21</u>
<u>Patti.....</u>	<u>21</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>21</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>21</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>22</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>22</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>23</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>23</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>24</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>25</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>27</u>



<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>29</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>30</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>31</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>31</u>
<u>Confini.....</u>	<u>32</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>32</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>32</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>33</u>
<u>Patti.....</u>	<u>34</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>34</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>34</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>34</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>34</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>34</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>35</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>36</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>37</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>39</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>40</u>
<u>Lotto 4.....</u>	<u>41</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>42</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>42</u>
<u>Confini.....</u>	<u>43</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>43</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>44</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>44</u>
<u>Patti.....</u>	<u>45</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>45</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>45</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>45</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>45</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>46</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>46</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>47</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>48</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>50</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>51</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>53</u>



Lotto 1	53
Lotto 2	54
Lotto 3	56
Lotto 4	58
Riepilogo bando d'asta.....	61
Lotto 1	61
Lotto 2	62
Lotto 3	64
Lotto 4	66
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1243/2017 del R.G.E.....	69
Lotto 1	69
Lotto 2	69
Lotto 3	70
Lotto 4	70



INCARICO

All'udienza del 22/02/2018, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Urbano II, 62 - 00167 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Fax 06 933 736 21, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 359/C, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 41°53'42.3"N 12°33'28.4"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 376/A, scala Unica, interno 14, piano 3 (Coord. Geografiche: 41°53'39.5"N 12°33'30.4"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 384 - Via Filippo Smaldone 49, interno 87, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°53'39.5"N 12°33'40.6"E)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Nocera Umbra 9-9A, piano T (Coord. Geografiche: 41.877232, 12.526487)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 359/C, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto della procedura, riguarda un locale commerciale/negozio situato al piano terra di un edificio intensivo, con annesso un magazzino al piano interrato.

E' situato nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nei pressi delle fermate metro C "Teano" e "Gardenie" e della stazione ferroviaria "Serenissima".

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è costituito da "una stecca edilizia" con blocchi da tre a dieci piani fuori terra ed è compreso in un complesso edilizio che si estende nel lotto di terreno compreso tra via Prenestina e via Cherso.

La zona risulta ben collegata per mezzo del trasporto pubblico - bus e metro - oltre ad essere soggetta ad un elevato traffico automobilistico ed inoltre, date le numerose attività commerciali presenti sulla medesima via, è caratterizzata da un costante flusso di persone e fruitori. Nonostante la grande affluenza, il quartiere è dotata di un numero di parcheggi adeguato alle esigenze.

Il negozio presenta un unico accesso su via Prenestina, precisamente al civico 359/C, direttamente collegata con la superficie di vendita. Il magazzino, con annesso locale servizi e wc - attualmente in mediocre stato di manutenzione - è invece accessibile attraverso l'utilizzo di una scala interna.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 7/11/2018 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per l'immobile in oggetto non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità che peraltro deve tener conto che la Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989, aveva rinunciato all'eredità del marito.

Per ulteriori specifiche vedi anche relazione del custode.

Al momento del pignoramento - trascrizione del 14/07/2017 Reg.Part.56479 Reg.Gen.83959 - risultavano titolari dell'immobile i signori:

- **** Omissis ****, madre dell'esecutato, per la quota pari ad 3/6;
- **** Omissis ****, esecutato, per la quota pari a 2/6 (i diritti posti in vendita);
- **** Omissis ****, sorella dell'esecutato, per la quota pari a 1/6.

Il giorno *****, pochi giorni dopo il pignoramento, è deceduta **** Omissis ****, madre dell'esecutato, pertanto la proprietà attuale dovrebbe risultare come sopra indicato, pur non essendo alla data odierna ancora recepito nella visura catastale dell'immobile alla voce "Intestati".

CONFINI

Il negozio pignorato, salvo se con altri, confina con: via Prenestina, rampa di accesso carrabile al piano S1 al civico n. 359/D, Condominio via Prenestina 365, unità commerciale al civico 359/B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	38,08 mq	47,13 mq	1,00	47,13 mq	4,25 m	T
Magazzino	83,55 mq	96,60 mq	0,50	48,30 mq	4,58 m	S1
Totale superficie convenzionale:				95,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1969 al 19/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 636, Part. 1183, Sub. 9



		Categoria C1
Dal 19/10/1988 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 1183, Sub. 9 Categoria C1
Dal 23/07/2003 al 15/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 636, Part. 1183, Sub. 9 Categoria C1

Si precisa che nella cronistoria catastale non è riportato l'aggiornamento degli intestati in virtù dell'atto di compravendita avvenuto a rogito del notaio **** Omissis ****, in data 18/06/1969 (rep.n.34759) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 21 giugno 1969 al n.38980 di formalità, con cui i sig.ri **** Omissis **** acquistano il locale negozio in via Prenestina 359/C, oggetto della seguente perizia - vedi relazione notarile. In ogni caso trattasi di intestazioni per atti precedenti al ventennio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	636	1183	9	4	C1	9	56	80 mq	3762,7 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava oggetto di un contratto di Locazione tra il proprietario ed il signor **** Omissis ****, come dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis ****, presente durante l'accesso - vedi verbale d'accesso. Il contratto in questione, risulta sottoscritto tra i Sigg.ri **** Omissis **** (locatori), e la **** Omissis **** (conduttore), con decorrenza 1.1.2006 e scadenza 31.12.2011, rinnovabile di sei anni in sei anni, al canone mensile di € 1.200,00 da versarsi entro il 5 di ogni mese - vedi relazione del custode e relativi allegati.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 07/11/2018, risulta in mediocri condizioni manutentive. Sono presenti diversi segni di degrado sia nel locale dedicato alla vendita che nel locale magazzino - sito al piano seminterrato - concentrate maggiormente a livello di rivestimenti e pavimenti.

I servizi risultano in mediocre stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Tratta di un'attività commerciale con accesso diretto su marciapiede in via Prenestina, altezza civico 359/C, che non presenta altri accessi interni. L'unità è comunque parte del condominio del fabbricato in cui è posta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile precedentemente generalizzato risulta in mediocri condizioni di manutenzione.

Il locale dispone di un'unica apertura verso l'esterno posta al piano terra e affacciata verso sud e fa parte di un fabbricato con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura piana. Quest'ultimo presenta esternamente alcuni segni di degrado nella porzione di edificio destinata alle abitazioni.

Il piano terra, dedicato invece alle attività commerciali, risulta complessivamente ben conservato.

L'unità oggetto della valutazione, è accessibile da un ingresso vetrato - porta di entrata e vetrine per l'esposizione della merce - e presenta, al piano terra: un pavimento in mattonelle di graniglia e finiture in intonaco civile tinteggiato, mentre al piano seminterrato l'intero ambiente presenta finiture grezze. I due livelli sono collegati internamente attraverso una scala in ferro, le cui parti risultano deteriorate. Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento risultano assenti, come quello per l'acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/02/2006

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1969	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Caursi	18/06/1969	34759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma	21/06/1969		38980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/1988	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (non trascritta)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Accettazione tacita di eredità (non trascritta) - Agenzia delle entrate ufficio provinciale di Roma Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1	15/10/2010		73308
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/04/1989	12557	30
Dal 23/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	23/07/2003	52569	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio provinciale di Roma Territorio	25/07/2033		44718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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;

Per l'immobile in oggetto si ribadisce che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità del 15/10/2010 al Reg.Part. 73308 Reg.Gen. 124761, che peraltro deve tener conto che la Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989, aveva rinunciato all'eredità del marito.
Per ulteriori specifiche vedi anche relazione del custode.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 02/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 29/07/2016
Reg. gen. 89746 - Reg. part. 15525
Importo: € 260.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 201.595,42



Spese: € 20.000,00
Interessi: € 38.404,58
Data: 29/07/2016
N° raccolta: 15525

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 25/07/2003
Reg. gen. 67608 - Reg. part. 44718
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 14/07/2017
Reg. gen. 83959 - Reg. part. 56479
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per l'immobile in oggetto non risulta trascritta un' accettazione tacita di eredità. che sembrerebbe contraddire le quote di proprietà al momento del pignoramento. Tale accettazione riguarda i tre figli del de cuius (proprietario con la moglie fino al ***** - data del decesso) ma non la moglie, Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quale con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989 aveva rinunciato all'eredità del marito.

Il giorno *****, pochi giorni dopo il pignoramento, è deceduta **** Omissis ****, madre dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "tessuti prevalentemente residenziali" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

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) Commercialia CU/b;
- c) Servizia CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettiva 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) Commercialia CU/b;
- c) Servizia CU/b;
- d) Turistico-ricettiva 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).

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'analisi del primo atto di compravendita con cui il bene diventa proprietà della famiglia dell'esecutato: atto di compravendita, a rogito del notaio **** Omissis **** in Roma redatto il 18/06/1969, rep. 34759 racc. 12103, "con cui **** Omissis **** - nato a **** il **** e procuratore speciale di **** Società per Azioni - vende ai signori **** Omissis **** la piena ed esclusiva proprietà di un negozio in Roma, vano terraneo e vano sottonegozio, posto nel complesso condominiale costruito su di un terreno in Roma, tra via Prenestina e via Cherso (...)", si evince quanto segue:

"la Società ha costruito sull'area di cui innanzi dietro approvazione del progetto in data 9 Aprile 1963 n.40561/62, con licenza 20 Agosto 1963 n. 423/C, volturata con Licenza 281/A del 10/06/1964 e successiva variante n.1442 del 24/06/1968 e Licenza 325/E(...)". Pertanto lo scrivente ha richiesto visura e copia di dette documentazioni all'archivio progetti di Roma.

Tra le documentazioni sopra citate, alla Licenza del 1963 n. 423/C, risultava associato un documento cartaceo, rilasciato dall'archivio progetti allo scrivente, riguardante altro immobile estraneo alla procedura. Essendo però i riferimenti a tale licenza reiterati nella documentazione, anche di archivio, forse esiste anche un'altra Licenza edilizia corretta, con - curiosamente - i medesimi dati e riferita all'immobile oggetto di perizia, ma questa non è stata reperita.

A seguito di indagini informali condotte dallo scrivente con i funzionari dell'archivio venivano richieste e poi rilasciate:

- certificato di abitabilità n. 584 del 1963 "vista la domanda n.46355/65 (...) presentata da Soc. **** S.p.A. (...) per intensivo autorizzato con progetto n.40561/62 di tipo popolare (...) sita in via Prenestina 361/B", vedi allegato. Tale abitabilità potrebbe essere compatibile con l'immobile in oggetto, come pure potrebbe essere riferita alla porzione di fabbricato vicinale. Dall'analisi del progetto originario, come di seguito citato, si evince infatti che la medesima società presentò all'epoca un progetto unitario per un grosso edificio in linea costituito da diversi corpi scala. Tale progetto, per quanto è stato possibile ricostruire, ha subito un iter urbanistico complesso con molte varianti successive, che hanno di volta in volta riguardato diverse porzioni dello stesso, riferendosi pertanto ai diversi corpi scala, fatti successivamente oggetti di singole richieste di abitabilità.

- progetto originario n. 40561/62 e successive varianti, vedi allegati.

Come detto, tali varianti talvolta riguardano la porzione di fabbricato nella quale è inserito il negozio oggetto di pignoramento, altre volte riguardano i blocchi vicinali.

Per quanto è stato possibile ricostruire - la documentazione è vetusta e rimaneggiata - l'immobile è certamente legittimato per quanto riguarda la sagoma, la superficie e il volume - vedi allegati stralci di progetto originario - fatte salve le seguenti considerazioni:

al piano terra l'attuale unità immobiliare sembra essere stata ricavata da frazionamento di un negozio più ampio, attraverso la realizzazione del tramezzo posto a sinistra dell'ingresso; il bagno indicato nel progetto in fondo al locale parrebbe essere stato sostituito dall'attuale scala di collegamento con il sottonegozio, al piano interrato. Tale piano interrato, nel progetto originario, non risulta frazionato in sottounità afferenti ai negozi e ad essi collegate, in quanto viene indicato più genericamente come piano interrato a prevalente destinazione autorimessa.

Non risulterebbero titoli edilizi successivi, o per lo meno non sono citati negli atti di provenienza, nella visura storica catastale né sono reperibili planimetrie catastali precedenti all'attuale. E' probabile pertanto che tali modifiche siano state fatte direttamente dalla società costruttrice prima della vendita dei vari immobili e senza ulteriori varianti al progetto.

Allo stato attuale pertanto l'unità immobiliare risulterebbe urbanisticamente legittimata, salvo per "frazionamento" dall'unità vicinale al piano terra, "frazionamento" dalle altre unità immobiliari al piano interrato, "fusione" del piano terra con il piano S1, opere interne. Tali difformità possono essere sanate con una SCIA a sanatoria, con costi presumibili, tra diritti, sanzioni e consulenza tecnica, pari ad € 5.000 circa.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 376/A, scala Unica, interno 14, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del V Municipio. Si sviluppa infatti, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Prenestina, via Tor de Schiavi, via Sabaudia e Via Alatri, posizione che lo rende ben collegato alle fermate della Metro C "Teano" e "Gardenie", nonché alla stazione ferroviaria "Serenissima". La zona risulta molto vicina alle grandi arterie di viabilità e gode della presenza di numerose attività commerciali proprio sulla medesima via e, nonostante la grande affluenza, la disponibilità di parcheggi risulta adeguata alle esigenze.

L'edificio, con accesso al civico 376/A, lungo una traversa privata della stessa via Prenestina, si sviluppa in altezza con 6 piani fuori terra ed ha una struttura in cemento armato e tamponature in laterizi, finiture esterne ad intonaco con graffiato in quarzo plastico in discreto stato di conservazione.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al terzo piano del fabbricato, denominato interno 14 ed accessibile con corpo scala comune ed ascensore, e si compone di:

- ingresso;
- soggiorno;
- disimpegno;
- ripostiglio;
- cucina con balcone;
- corridoio;
- bagno 1;
- bagno 2;
- camera 1;
- camera 2 con balcone;

per una superficie interna netta di mq 82.15.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2018 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per l'immobile in oggetto risulta un' accettazione tacita di eredità che sembrerebbe contraddire le quote di proprietà al momento del pignoramento. Si evidenzia tuttavia che la nota di trascrizione dell'accettazione tacita, contiene un errore, così come evidenziato anche nella relazione del custode, "confermato dal notaio dr.ssa Giulianelli con mail del 15.5.19 (...), in quanto è stata indicata l'accettazione dell'eredità anche da parte della Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quale invece con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989, come già rilevato, aveva rinunciato all'eredità del marito.

Il notaio Giulianelli ha provveduto tuttavia alla rettifica della nota".

Al momento del pignoramento - trascrizione del 14/07/2017 Reg.Part.56479 Reg.Gen.83959 - risultavano titolari dell'immobile i signori:

- **** Omissis ****, madre dell'esecutato, per la quota pari ad 3/6;
- **** Omissis ****, esecutato, per la quota pari a 2/6 (i diritti posti in vendita);
- **** Omissis ****, sorella dell'esecutato, per la quota pari a 1/6.

Il giorno ****, pochi giorni dopo il pignoramento, è deceduta **** Omissis ****, madre dell'esecutato, pertanto la proprietà attuale dovrebbe risultare come sopra indicato, pur non essendo alla data odierna ancora recepito nella visura catastale dell'immobile alla voce "Intestati".

CONFINI

l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, salvo se con altri, confina con:

- corpo scala;
- via Prenestina;
- distacco su rampa carrabile, altezza civico 376/F;
- altre unità immobiliari (int.11, int. 13).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,14 mq	95,12 mq	1,00	95,12 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	3,30 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	3,00 m	3



Loggia	4,55 mq	4,75 mq	0,40	1,90 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				97,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 412, Sub. 18 Categoria A2
Dal 19/10/1988 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 412, Sub. 18 Categoria A2
Dal 23/07/2003 al 15/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 412, Sub. 18, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 1.213,63 Piano 3

In realtà nella visura storica per immobile risultano intestati dall'impianto meccanografico **** Omissis **** fino al 19/10/1988, pur non essendo più proprietari già dal 03/01/1962, giorno della vendita a **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	642	412	18	4	A2	3	5	101 mq	1213,67 €	3	



Corrispondenza catastale

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

Appartamento: tra la planimetria catastale in atti assunta prima dell'inizio delle operazioni peritali - vedi allegato - e lo stato dei luoghi, così come rilevato dallo scrivente perito in sede di sopralluogo - vedi allegato - esiste conformità sia rispetto alla sagoma esterna, che alla superficie e al volume dell'immobile. Vi sono delle piccole difformità interne, a livello di spigolature murarie, compatibili con un approssimazioni grafiche proprie di una rappresentazione a fini catastali.

Dall'ulteriore confronto della planimetria catastale in atti con la planimetria di impianto - data presentazione 30/10/1972 - vedi allegato - risultano alcune ulteriori difformità:

- nella planimetria attuale il primo vano entrando sulla destra è collegato direttamente all'ingresso senza porte, a creare uno spazio "aperto" ad uso soggiorno;
- la camera, denominata nella pianta di rilievo redatta dallo scrivente, come "camera 1" - vedi allegato - è stata ridotta nella superficie per ricavare un secondo bagno distribuito, come il primo, dal disimpegno;
- la cucina precedentemente servita dall'ingresso è ora servita dal disimpegno;
- la camera, denominata nella pianta di rilievo redatta dallo scrivente, come "camera 2" - vedi allegato - precedentemente servita dall'ingresso è ora servita dal disimpegno.

Tali modifiche sono state eseguite catastalmente per "Variazione del 24/03/2009 Prot. n. RM0401853 in atti dal 24/03/2009, Diversa distribuzione spazi interni (n. 28982.1/2009)" - vedi allegata visura storica catastale.

Vedi ulteriori specifiche alla sezione "Regolarità Edilizia".

PATTI

Al momento del sopralluogo non sono presenti contratti di locazione o altro tipo di contratti riguardanti l'immobile in oggetto. L'appartamento pertanto risulta libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. Gli ambienti non presentano segni di degrado, come la struttura muraria e gli infissi. Anche esternamente l'immobile è ben mantenuto e non sono state riscontrate evidenti criticità.

PARTI COMUNI

Il Regolamento di Condominio determina - all'art. 1- le "Cose Comuni":

"Formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, ed in particolare:

- a)- il suolo su cui sorge il fabbricato;



- b)-la copertura dell'edificio (tetto e lastrico solare);
- c)- le fondazioni, i muri maestri, di ambito e di spina compresi quelli dei vani della scala e dell'ascensore; oppure: gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato, i muri perimetrali di riempimento compresi quelli della scala e del vano ascensore;
- d)- il portone di accesso all'edificio, l'androne, la guardiola del portiere e loro accessori;
- e)- la scala di accesso ai piani ed il sottoscala;
- f)- i locali adibiti ad abitazione del portiere, i locali dell'impianto di riscaldamento, il locale del macchinario dell'ascensore, quello dei serbatoi dell'acqua e dell'elettropompa (oppure: il vano dei contatori dell'acqua);
- g)- la rete della fognatura, degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucina fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare, la fossa delle immondizie e l'intera canna di scarico delle stesse fino all'imbocco negli appartamenti (esclusi gli sportelli di chiusura);
- h)- gli impianti di illuminazione dei locali comuni, comprese le scale e l'appartamento del portiere, di gas e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto del gas e acqua dell'appartamento del portiere; l'impianto di acquedotto fino alla diramazione ai singoli appartamenti o locali;
- i)- l'impianto di ascensore, quello del termosifone fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare, l'impianto del citofono fino alla diramazione ai singoli appartamenti. I muri interni non maestri, che dividono gli appartamenti sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti stessi. I balconi, i terrazzini, le serrande o persiane delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica; per quanto riguarda le tinteggiature attenersi all'uniformità."

L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condominio è espressa in millesimi nella tabella allegata al regolamento di condominio.

In particolare per l'appartamento oggetto di perizia interno 14 risultano le seguenti quote millesimali:

- GENERALE: 34.71;
- SCALA: 53.56;
- ASCENSORE: 53.56;
- MANUTENZIONE: 46.67.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento risulta in buone condizioni di manutenzione.

E' esposto a nord-est e presenta un'altezza interna utile di mt. 3.

Come già specificato, è parte di un fabbricato con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura piana, che risulta in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare, posta al piano terzo dell'edificio, è accessibile da ingresso con portoncino in legno con doppia serratura e presenta, in tutta casa, un pavimento in ceramica. La finitura delle pareti si presenta ad intonaco civile nell'intero appartamento, nella cucina e nei bagni vi è un rivestimento in piastrelle in ceramica di diversi formati.



Gli infissi esterni con vetrocamera, come anche le porte interne, sono in legno e sono schermati da avvolgibili in PVC.

L'impianto di riscaldamento è garantito da radiatori in ogni ambiente, mentre quello di raffrescamento (autonomo) è realizzato con diversi split. L'acqua calda sanitaria viene garantita dal un boiler elettrico.

Tutti gli impianti risultano sottotraccia e funzionanti.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1962	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Capasso	03/01/1962	12871	4586
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma	18/01/1962		2887
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Accettazione tacita di eredità presso Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Roma	15/10/2010		73308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Roma	18/04/1989	30	12557
Dal 23/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	23/07/2003	52569	12485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	25/07/2003	67608	44718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con riguardo alla successione, si ribadisce che la nota di trascrizione dell'accettazione tacita, contiene un errore, così come evidenziato anche nella relazione del custode, "confermato dal notaio dr.ssa Giulianelli con mail del 15.5.19 (...), in quanto è stata indicata l'accettazione dell'eredità anche da parte della Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quale invece con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989, come già rilevato, aveva rinunciato all'eredità del marito.

Il notaio Giulianelli ha provveduto tuttavia alla rettifica della nota".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 02/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Roma il 15/10/2010
Reg. gen. 124763 - Reg. part. 28939
Importo: € 317.712,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 29/07/2016
Reg. gen. 89746 - Reg. part. 15525
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 25/07/2003
Reg. gen. 67608 - Reg. part. 44718
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI**
Trascritto a Roma il 15/10/2010
Reg. gen. 124762 - Reg. part. 73309
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Roma il 15/10/2010
Reg. gen. 124761 - Reg. part. 73308
Note: A favore degli eredi: **** Omissis ****.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 14/07/2017
Reg. gen. 83959 - Reg. part. 56479
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "tessuti prevalentemente residenziali" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

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 ristrutturarsi 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) Commercialia CU/b;
- c) Servizia CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive 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) Commercialia CU/b;
- c) Servizia CU/b;
- d) Turistico-ricettiva 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).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente perito ha analizzato l'ultimo atto di provenienza (compravendita del 23/07/2003 a Rogito del notaio **** Omissis ****, con cui **** Omissis **** acquista la quota indivisa pari ad 1/6 dell'immobile da **** Omissis ****) e all'articolo 2 è scritto: "le opere di realizzazione dei fabbricati di cui fanno parte le porzioni descritte alle lettere A) (N.D.S. l'appartamento) e B) del precedente Art.1, sono state integralmente ultimate in data anteriore al 1 settembre 1967, e che, successivamente, nelle porzioni immobiliari medesime non risultano essere state apportate modifiche suscettibili di sanatoria e o di rilascio di provvedimenti urbanistici".

Non essendo presenti dati utili alla ricerca della legittimità urbanistica del bene lo scrivente perito ha indagato l'atto di provenienza precedente (compravendita del 03/01/1962 a Rogito del notaio **** Omissis **** acquistano l'intero appartamento da **** Omissis ****) nel quale è scritto che il venditore garantisce la proprietà "della porzione in oggetto per averla costruita, unitamente alla palazzina di cui è parte, a propria cura e spese sull'area ad esso pervenuta per acquisto fattone dalla ***** a resp. limitata (...) dichiarano altresì di aver costruito l'intero fabbricato a regola d'arte con buon materiale idoneo agli usi ai quali è stato destinato, in piena conformità ed osservanza di progetto regolarmente approvato e delle norme del Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio. Si obbligano ad ottenere a propria cura e spese entro il più breve termine possibile, la dichiarazione di abitabilità(...)".

Parrebbe pertanto che l'immobile sia urbanisticamente regolare e tuttavia non sono citati numeri di protocollo o date di Licenze edilizie o di Progetti che consentano una verifica. A tal proposito lo scrivente perito si è recato presso l'Archivio Progetti di Roma per ulteriori indagini. Le ricerche informali eseguite con l'aiuto del personale tecnico non hanno però prodotto alcun risultato, né cercando con il nominativo del costruttore (che però risulta in quegli anni attivo su Roma), né cercando per indirizzo.

Tale esito negativo non può tuttavia far escludere che i titoli edilizi esistano, poiché la via Prenestina risulta estremamente lunga e molti progetti furono nel tempo presentati anche senza riferimento al numero civico o con riferimento ad altre strade limitrofe, che per altro possono essere state oggetto nel tempo di variazione toponomastica o ancora come gruppo di palazzine inserite in un unico elaborato. Purtroppo in casi come questo la ricerca risulta sempre molto lunga, ma a volte infruttifera. Lo scrivente ha inoltre provato a ricercare eventuali titoli anche presso l'ufficio del condono, anche in questo caso senza successo.

Infine si è contattato l'Amministratore di Condominio per richiedere eventuali titoli in suo possesso, la risposta è stata che il suo insediamento è relativamente recente e che il precedente amministratore, nel passaggio di consegne non ha fornito materiale documentale in tal senso e pertanto non è in grado di fornire materiale o delucidazioni sulla regolarità urbanistica dello stabile.

Completata tale indagine si è indagato l'ultimo titolo edilizio che avrebbe riguardato la singola unità immobiliare oggetto di perizia, così come da indizi ricavati nelle note della visura storica catastale, in particolare: "Variazione del 20/03/2009 Prot.n. RM 041853 in atti dal 24/03/2009 Diversa Distribuzione Spazi Interni (n. 28982.1/2009)". E' stata pertanto inoltrata una richiesta di accesso agli atti, in base alla Legge 241/1990 presso il competente Municipio, attualmente Municipio V di Roma che, trascorsi i mesi di rito, ha rilasciato la seguente risposta: "in riferimento all'oggetto si informa che, da ricerche effettuate nel nostro archivio informatico nell'anno 2009 con il prot. 28982 non risultano archiviate pratiche. La ricerca è stata estesa anche agli anni 2008 e 2010, dando il medesimo risultato" - vedi allegato. Sulla scorta di tale comunicazione lo scrivente si è recato di persona presso l'ufficio tecnico del municipio tentando un'ulteriore ricerca attraverso il nominativo del richiedente e la via, ma anch'essa non ha prodotto esito. In ogni caso risulta rassicurante ai fini urbanistici il confronto tra l'attuale planimetria catastale depositata a seguito del titolo del 2009 di cui è appena detto e quella di impianto, vedi allegato. Da tale confronto emerge che non sono stati variati né la sagome, né la superficie, né il volume e neanche le aperture all'esterno dell'unità immobiliare, ma semplicemente è stata eliminata una porzione di tramezzo per accesso tra ingresso e soggiorno, ampliato il disimpegno



sui servizi e creato un secondo bagno, con ricollocazione delle porte interne di accesso ai servizi medesimi e alla camera. Ciò conferebbe la natura e la portata del titolo edilizio citato, relativo a sole opere interne.

Lo scrivente si recava di seguito, nuovamente e a più riprese, presso l'archivio progetti di Roma, reiterando le ricerche con la collaborazione di personale di volta in volta diverso. Nel corso di una delle stesse emergeva finalmente l'esistenza di un certificato di agibilità rilasciato con il n.133/1958 per un immobile compatibile con quello nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia. Lo scrivente ha pertanto fatto richiesta sulla piattaforma informatica Sipre per ottenere copia di tale certificato di agibilità. Tuttavia, ottenuto lo stesso, si rilevava che il numero totale di appartamenti descritti nello stesso è di 27 dislocati sui vari piani mentre, estraendo un elenco fabbricato catastale, da questo ne risulterebbero 25, peraltro con alcune incongruenze di piano. Il certificato di abitabilità potrebbe quindi riferirsi non al fabbricato in oggetto, ma ad altro del medesimo gruppo di edifici visibilmente omogenei per caratteristiche e datazione all'intorno del civico 376, che viene richiamato nell'abitabilità suddetta che recita "via Prenestina (ingresso dal distacco) all'altezza del n.376 di via Prenestina". Più probabilmente è l'abitabilità del fabbricato posteriore a quello oggetto di perizia. E' in ogni caso ipotizzabile che entrambi i fabbricati, se non addirittura tutto il gruppo dei vicinali, sia stato realizzato dalla medesima società. Infatti il certificato di abitabilità suddetto è intestato alla "Soc. *****", la stessa società che viene menzionata nel primo atto di provenienza riguardante l'immobile che abbiamo richiamato all'inizio del presente paragrafo: "il venditore garantisce la proprietà della porzione in oggetto per averla costruita, unitamente alla palazzina di cui è parte, a propria cura e spese sull'area ad esso pervenuta per acquisto fattone dalla ***** a resp. limitata (...)". In conclusione, pur non essendo stato possibile - nonostante le ricerche multiple di cui sopra - verificare la piena legittimità urbanistica dell'immobile non è da escludersi, è anzi probabile, che essa sussista, pur non essendo l'ulteriore ricerca che sarebbe necessaria per eventualmente reperirla, compatibile con la natura e soprattutto la tempistica dell'incarico ricevuto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per vincoli ed oneri condominiali si rimanda al Regolamento di Condominio, mentre non risultano vincoli od oneri di altra natura (vedi anche paragrafo relativo a "Normativa Urbanistica").



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 384 - Via Filippo Smaldone 49, interno 87, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura - riguardante un box/garage - è situato nel Comune di Roma, nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del V Municipio. Si sviluppa infatti, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Prenestina, via Filippo Smaldone e via Giacomo Bresadola, posizione che lo rende ben collegato alle fermate della Metro C "Teano" e "Gardenie", nonché alla stazione ferroviaria "Serenissima". La zona risulta molto vicina alle grandi arterie di viabilità ed ai grandi complessi residenziali di via Prenestina.

L'accesso ai box, situati al piano S1 di due palazzine, è garantito da un doppio ingresso: al civico 384 di via Prenestina e dal civico 49 di via Filippo Smaldone, con cancello e rampa carrabile di collegamento con il piano S1.

Il box ha una dimensione di circa 20 mt, a cui si aggiunge un soppalco, raggiungibile mediante scala in legno.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2018 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Per l'immobile in oggetto non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità che peraltro deve tener conto che la Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989, aveva rinunciato all'eredità del marito.
Per ulteriori specifiche vedi anche relazione del custode.

Al momento del pignoramento - trascrizione del 14/07/2017 Reg.Part.56479 Reg.Gen.83959 - risultavano titolari dell'immobile i signori:

- **** Omissis ****, madre dell'esecutato, per la quota pari ad 3/6;
- **** Omissis ****, esecutato, per la quota pari a 2/6 (i diritti posti in vendita);
- **** Omissis ****, sorella dell'esecutato, per la quota pari a 1/6.

Il giorno ****, pochi giorni dopo il pignoramento, è deceduta **** Omissis ****, madre dell'esecutato, pertanto la proprietà attuale dovrebbe risultare come sopra indicato, pur non essendo alla data odierna ancora recepto nella visura catastale dell'immobile alla voce "Intestati".

CONFINI

l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, salvo se con altri, confina con: box 86, box 88, corsia di manovra, rampa esterna di accesso ai box.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	25,90 mq	1,00	25,90 mq	5,10 m	
Totale superficie convenzionale:				25,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1982 al 19/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 126, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 3306
Dal 19/10/1988 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 126, Sub. 656 Categoria C6 Cl.6



Ci sono degli errori nella visura storica, in quanto:

- con atto di compravendita del Notaio Luigi La Gioia - effettuato in data 23/07/2003 rep. n. 52569, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio, in data 25/09/2003 al n.44718 di formalità - l'Esecutato **** Omissis ****, compra dal fratello **** Omissis **** l'immobile oggetto di perizia;

-in precedenza, con atto di compravendita a rogito del notaia **** Omissis ****, in data 14/09/1963, rep n.66, trascritto presso la conservatoria di Roma 1 in data 24/09/1983, al num. 48375 di formalità, i genitori dell'esecutato: **** Omissis **** comprano il bene oggetto di perizia dalla società ***** S.r.l. precedente intestata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	642	126	656		C6			19 mq			

Corrispondenza

catastale

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

I dati catastali dell'unità immobiliare identificano univocamente tale unità, così come evincibile dalla planimetria catastale che corrisponde allo stato dei luoghi.

Gli stessi dati sono riportati correttamente anche nel pignoramento. Nell'ispezione ipotecaria dell'immobile, non appare però la trascrizione relativa alla compravendita con cui l'esecutato nel 2003 acquista 1/6 della proprietà dell'immobile dal fratello, in particolare "TRASCRIZIONE del 25/07/2003 - Registro Particolare 44718 Registro Generale 67608 Pubblico ufficiale LA GIOIA LUIGI Repertorio 52569/12485 del 23/07/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", che invece appare correttamente nelle ispezioni degli altri beni, oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto tutti oggetto di compravendita di detto atto. Tale manchevolezza può essere attribuita al fatto che nel citato atto di compravendita del 2003, i dati catastali del box di cui trattasi sono così indicati: "detta porzione immobiliare è censita nel N.C.E.U. del comune di Roma al foglio 642, Particella 265, via Prenestina n.384 - via Smaldone n.49, piano 1SS, interno 87, consistenza, classamento e reddito in corso di attribuzione giusta denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Roma il 03/05/1983 prot. n. 29752 (vedi allegato atto di compravendita)". In tale descrizione la particella è quella relativa alla particella originaria che ha poi generato l'attuale particella 126 sub 656, a seguito del frazionamento e cambio d'uso da magazzino a box, dell'originaria unità immobiliare. Ad oggi la particella 265 risulta soppressa e pertanto non sussistono elementi di confusione a parere dello scrivente nell'identificazione del bene - vedi allegato estratto di mappa catastale.



PATTI

Al momento del sopralluogo non sono presenti contratti di locazione o altro tipo di contratti riguardanti l'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. Gli ambienti non presentano evidenti segni di degrado, come la struttura muraria e gli infissi. Anche esternamente l'immobile è ben mantenuto e non sono state riscontrate evidenti criticità.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia risulta accessibile da rampa comune e area di accesso comune ai singoli box. Si ritengono inoltre "parti comuni" le mura perimetrali del box.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni di manutenzione, si esclude perciò la necessità di imminenti opere di ristrutturazione.

Presenta un'altezza interna utile di mt. 5.10, in cui si interpone un soppalco in struttura metallica ad altezza di mt. 2.90, misurati all'intradosso.

E' parte di un fabbricato con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura piana, che risulta in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano S1 del suddetto edificio, ed è accessibile da doppio ingresso con cancello carrabile e doppia rampa, collegate direttamente all'area comune dei box.

Il box, denominato con "int.87" presenta una serranda metallica con apertura e chiusura elettronica.

L'ambiente viene illuminato da una finestra posta nella parte alta della parete opposta all'ingresso, su rampa.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1983	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luciana Fiumara	24/09/1983	66	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 1	24/09/1983		48375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/1988	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (non trascritta)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Accettazione tacita di eredità (non trascritta)- Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio	15/10/2010		73308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Roma Territorio	18/04/1989	30	12557
Dal 25/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	23/07/2003	52569	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio	25/07/2003		44718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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;

Per l'immobile in oggetto si ribadisce che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità del 15/10/2010 al Reg.Part. 73308 Reg.Gen. 124761, che peraltro deve tener conto che la Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989, aveva rinunciato all'eredità del marito.
Per ulteriori specifiche vedi anche relazione del custode.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 aggiornate al 03/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 29/07/2016
Reg. gen. 89746 - Reg. part. 15525
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 14/07/2017
Reg. gen. 83959 - Reg. part. 56479
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per l'immobile in oggetto non risulta trascritta un' accettazione tacita di eredità che sembrerebbe contraddire le quote di proprietà al momento del pignoramento. Tale accettazione riguarda i tre figli del de cuius (proprietario con la moglie fino al ***** - data del decesso) ma non la moglie, Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quale con atto ricevuto dalla



Pretura di Roma in data 21.01.1989 aveva rinunciato all'eredità del marito.

Inoltre non risulta trascritta la compravendita perfezionata con atto di compravendita del Notaio Luigi La Gioia - effettuato in data 23/07/2003 rep. n. 52569, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio, in data 25/09/2003 al n.44718 di formalità - con cui l'Esecutatoo **** Omissis ****, compra dal fratello **** Omissis **** l'immobile oggetto di perizia;

Il giorno **** pochi giorni dopo il pignoramento, è deceduta **** Omissis ****, madre dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "tessuti prevalentemente residenziali" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

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) Commercialia CU/b;
- c) Servizia CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettiva 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) Commercialia CU/b;
- c) Servizia CU/b;
- d) Turistico-ricettiva CU/b;



- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenti.

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).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)";
- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi del primo atto di compravendita con cui il bene diventa proprietà della famiglia dell'esecutato: atto di compravendita, a rogito del notaio **** Omissis **** in Roma redatto il 14/09/1983, rep. 66, "con cui **** Omissis **** vende ai signori **** Omissis **** "porzione di fabbricato in Roma (...), accesso da via Prenestina n. 388 e da via Filippo Smaldone n.69 e precisamente box auto distinto con il numero 87 sito al piano seminterrato, avente accesso automezzo dalla rampa di via Filippo Smaldone n. 49 (...) ancora in ditta i costruttori **** Omissis ****, Foglio 642, nella maggior consistenza delle part. 265/1 e 126 (...) garantisce (...) per aver costruito a propria cura e spese, in forza di regolare concessione rilasciata dal comune di Roma, tutti i box al piano seminterrato (...)".

Non essendoci espliciti riferimenti a detta concessione lo scrivente ha condotto presso l'archivio progetti di Roma numerose ricerche informali con i funzionari dell'ufficio per via, nome del costruttore ecc. fino a poter individuare, richiedere ed ottenere copia di:

- certificato di abitabilità n. 641 del 26/05/1959 "di cui al progetto 35575/57 di tipo palazzina popolare (...) situata in via di P.R. (ora via Filippo Smaldone n. 69)" - vedi allegato. In tale abitabilità al piano cantinato è individuato un "magazzino con accesso dal civico n.49". Pertanto al momento della costruzione l'uso del piano interrato era a destinazione magazzino e solo successivamente è stato trasformato e frazionato in box, con titolo di cui si dirà appresso.
- progetto originario n.35575/57 - vedi allegato - da cui si evince la presenza della rampa a servizio del piano interrato con consistenza e sagoma coincidenti con lo stato di fatto; tale piano risulta però privo di partizioni interne e con destinazione d'uso magazzino, come confermato dalla già citata abitabilità. La conferma di tali originarie consistenza e destinazione si trova anche nella planimetria catastale di



impianto del 27/08/1963, vedi allegato.

Lo scrivente ha potuto individuare dei riferimenti al titolo edilizio successivo esclusivamente nella visura storica per immobile dove viene citato un "frazionamento da magazzino a box (n. 29752.2/1983)". Con tali dati è stata fatta una richiesta di accesso agli atti presso il competente Municipio V di Roma per ottenere visura e copie del titolo edilizio. Dopo lunghi tempi di attesa il Municipio ha così risposto: "la documentazione da lei richiesta riguardo il titolo edilizio riferito a via Prenestina 384, angolo via F. Smaldone 49 sono reperibili presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica sito in via Civiltà del Lavoro n.10 Roma". Pertanto la ricerca veniva nuovamente indirizzata all'archivio progetti. Lo scrivente la formalizzava sulla piattaforma SIPRE, ma ad oggi, date anche in questo caso le lunghe tempistiche necessarie per una risposta, non è stato ancora possibile visionare il titolo. La planimetria catastale attuale sembrerebbe comunque confermare che a seguito di tale titolo per frazionamento e cambio d'uso sono state riaccatastate tutte le singole unità immobiliari ad uso box, tra cui quella oggetto di perizia in modo sicuramente corretto. La datazione del titolo edilizio - 1983 - confrontata con la data della compravendita richiamata ad inizio paragrafo - 14/09/1983 - induce del resto a pensare che la società, non appena realizzati i box con titolo edilizio, abbia cominciato a venderli.

In conclusione, pur non potendo al momento avere riscontro documentale per l'intera storia dell'immobile, dalla costruzione allo stato attuale, è certa la legittimità dello stabile di cui il box è parte e fortemente probabile la piena legittimità urbanistica dell'unità immobiliare in sé. In ogni caso, a seguito degli esiti della ricerca suddetta, ove dovessero emergere delle risultanze portatrici di qualsivoglia criticità riguardo il bene stesso, sarà cura dello scrivente produrre un eventuale allegato integrativo alla presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene, oggetto di perizia, non sono presenti specifici vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Nocera Umbra 9-9A, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto della procedura, riguarda un locale commerciale/negozio situato al piano terra di un edificio intensivo, con doppia vetrina.

E' situato nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del Municipio VII, nei pressi della fermate metro A "Furio Camillo" e di importanti arterie del traffico automobilistico della città; via Appia e via Casilina.

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame è costituito da otto piani fuori terra ed è compreso in un complesso edilizio di tipo intensivo e di elevate dimensioni, che si estende nel lotto di terreno compreso tra via Nocera Umbra, via Tuscolana e via Gualdo Tadino.

La zona risulta ben collegata per mezzo del trasporto pubblico - bus e metro - ma anche automobilistico e pedonale essendo nelle immediate vicinanze di vie dotate di molteplici servizi commerciali come via Tuscolana e via Appia.

Il negozio, al momento del sopralluogo, si presentava fuso con un'altra unità immobiliare - più precisamente il locale negozio posto all'adiacente civico 7 e 7A - dalla quale è stato possibile accedere alla proprietà. Come si dirà meglio in seguito, tale fusione non risulta legittimata da alcun titolo né ufficializzata in alcun modo, sarà pertanto necessario che il nuovo proprietario ripristini la muratura divisoria.

Il negozio, soggetto al pignoramento, è caratterizzato da un'ampia superficie di vendita con due vetrine verso via Nocera Umbra e un'area dedicata ai camerini prova e i servizi igienici.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/12/2018 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per l'immobile in oggetto non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità che peraltro deve tener conto che la Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989, aveva rinunciato all'eredità del marito.

Per ulteriori specifiche vedi anche relazione del custode.

Al momento del pignoramento - trascrizione del 14/07/2017 Reg.Part.56479 Reg.Gen.83959 - risultavano titolari dell'immobile i signori:

- **** Omissis ****, madre dell'esecutato, per la quota pari ad 3/6;
- **** Omissis ****, esecutato, per la quota pari a 2/6 (i diritti posti in vendita);
- **** Omissis ****, sorella dell'esecutato, per la quota pari a 1/6.

Il giorno ****, pochi giorni dopo il pignoramento, è deceduta **** Omissis ****, madre dell'esecutato, pertanto la proprietà attuale dovrebbe risultare come sopra indicato, pur non essendo alla data odierna ancora recepito nella visura catastale dell'immobile alla voce "Intestati".

CONFINI

Il negozio pignorato, salvo se con altri, confina con: altra proprietà negozio via Nocera Umbra 7A, via Nocera Umbra, altra proprietà negozio via Nocera Umbra 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	62,90 mq	77,10 mq	1,00	77,10 mq	3,18 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,10 mq		

L'unità immobiliare in esame è servita, come scritto, da due vetrine a tutta altezza su strada, distinte rispettivamente con il civico 9 e 9A. Ciò fa supporre che al posto di tali vetrine, fisse al momento del sopralluogo, fossero installate delle porte di accesso che, se ripristinate, consentirebbero la possibilità di dividere il negozio in due unità separate. Allo stato attuale, l'unità di destra si troverebbe provvista di wc, mentre quella di sinistra andrebbe dotata di un servizio indipendente.

Per tale operazione, tra oneri tecnico-amministrativi (titolo edilizio - con i costi di diritti di segreteria e contributi - e costi tecnico professionali) e oneri realizzativi, è ipotizzabile una spesa complessiva non inferiore a € 10.000.

Se confrontiamo tali oneri con l'eventuale plusvalenza realizzabile sul mercato attraverso una vendita



separata di due unità immobiliari più piccole, anziché una più grande, valutate anche le eventuali criticità e tempistiche ci si rende conto che tale operazione non risulta particolarmente conveniente. Tuttavia le presenti considerazioni, mantengono una loro validità in una ipotesi di divisione tra gli attuali comproprietari dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1974 al 19/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 430, Sub. 10 Categoria C1
Dal 19/10/1988 al 23/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 430, Sub. 10 Categoria C1
Dal 23/07/2003 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 430, Sub. 10 Categoria C1

Per l'immobile in oggetto si ribadisce che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità del 15/10/2010 al Reg.Part. 73308 Reg.Gen. 124761, che peraltro deve tener conto che la Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989, aveva rinunciato all'eredità del marito.
Per ulteriori specifiche vedi anche relazione del custode.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	931	430	10		C1	3	53	64 mq	1899,63 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Tra la planimetria catastale in atti al momento del sopralluogo, e lo stato dei luoghi, esisteva una sostanziale conformità per ciò che attiene la superficie, il volume e la sagoma. Esistevano però difformità di tramezzature e la già citata illegittima fusione con l'unità immobiliare vicinale con accesso al civico 7A. Tale fusione non è stata autorizzata con alcun titolo e sarà necessario ripristinare la muratura divisoria. Il negozio, oggetto di pignoramento, presenta all'attualità alcune partizioni



interne per realizzazione di camerini e antibagno. Anch'esse non sembrerebbero essere state autorizzate con alcun titolo, per maggiori delucidazioni vedi di seguito il paragrafo della regolarità urbanistica. Per avere conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria, lo scrivente perito ha proceduto all'aggiornamento catastale della planimetria stessa, vedi allegato.

PATTI

Al momento del sopralluogo, non sono presenti sull'immobile patti o altro genere di contratti. L'immobile è libero.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 06/12/2018, risulta in discrete condizioni manutentive. Non risultano presenti evidenti segni di degrado nel locale dedicato alla vendita, né nella porzione dedicata a ripostiglio e servizi. Le finiture sono di discreta fattura.

PARTI COMUNI

Trattasi di un'attività commerciale prospiciente via Nocera Umbra, al civico 9-9A, che non presenta altri accessi interni. L'unità è comunque parte del condominio del fabbricato in cui è posta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile precedentemente generalizzato risulta in discrete condizioni di manutenzione. Il locale dispone di una doppia vetrina - attualmente fissa e quindi da ripristinare almeno parzialmente apribile - su via Nocera Umbra e fa parte di un fabbricato con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura piana. Quest'ultimo si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione, senza evidenti segni di degrado o necessità di ristrutturazioni imminenti. L'unità oggetto della valutazione, al momento del sopralluogo risulta accessibile dall'unità immobiliare adiacente, e presenta una pavimentazione in marmo nel vano principale, mentre nella zona antibagno e bagno è caratterizzata da piastrelle in ceramica. Le finiture murarie sono in intonaco civile tinteggiato in tutto l'ambiente.



L'impianto elettrico risulta funzionante e sottotraccia. Il soffitto risulta parzialmente controsoffittato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, come specificato nel verbale di accesso, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1974	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Caroso	31/05/1973	43757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1	21/06/1974		29590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/1988	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (non trascritta)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Accettazione tacita di eredità (non trascritta) - Trascritta presso l'Agenzia delle entrate ufficio provinciale di Roma Territorio	15/10/2010		73308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/04/1989	73308	30		
Dal 23/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	23/07/2003	52569	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio	25/07/2003		44718
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Per l'immobile in oggetto si ribadisce che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità del 15/10/2010 al Reg.Part. 73308 Reg.Gen. 124761, che peraltro deve tener conto che la Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989, aveva rinunciato all'eredità del marito.
Per ulteriori specifiche vedi anche relazione del custode.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 29/07/2016
Reg. gen. 89746 - Reg. part. 15525
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 25/07/2003
Reg. gen. 67608 - Reg. part. 44718
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 14/07/2017
Reg. gen. 83959 - Reg. part. 56479



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per l'immobile in oggetto non risulta trascritta un' accettazione tacita di eredità. che sembrerebbe contraddire le quote di proprietà al momento del pignoramento. Tale accettazione riguarda i tre figli del de cuius (proprietario con la moglie fino al ***** - data del decesso) ma non la moglie, Sig.ra **** Omissis ****, madre dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, la quale con atto ricevuto dalla Pretura di Roma in data 21.01.1989 aveva rinunciato all'eredità del marito.

Il ****, pochi giorni dopo il pignoramento, è deceduta **** Omissis ****, madre dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "tessuti prevalentemente residenziali" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

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) Commercialia CU/b;

c) Servizia CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettiva 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) Commercialia CU/b;
- c) Servizio CU/b;
- d) Turistico-ricettiva 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).

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'analisi del primo atto di compravendita con cui il bene diventa proprietà della famiglia dell'esecutato: atto di compravendita, a rogito del notaio **** Omissis **** in Roma redatto il 31/05/1974, rep. 43757 racc. 15100, "con cui **** Omissis **** vendono ai signori **** Omissis **** "porzione del fabbricato in Roma (...) costruito a seguito di Licenza comunale n. 196 del 13/02/1971 e precisamente vendono: locale ad uso negozio con relativi servizi igienici, distinto con i civici 9 e 9A, di via Nocera Umbra (...) di recente costruito dai venditori".

Pertanto lo scrivente ha richiesto visura e copia di detta licenza e relativo progetto originario all'archivio progetti di Roma.

Trascorsi i mesi di rito, lo scrivente ha potuto visionare ed estrarre copia di:

- Licenza edilizia n.196 del 13/02/1971 "per la costruzione di intensivo in via Nocera Umbra (...);
- Progetto originario n.48125/68. Nella cartellina di progetto erano presenti una serie di documentazioni ma non l'elaborato grafico di progetto, pertanto non è stato possibile verificare la rispondenza dell'unità immobiliare all'interno dello stesso. Tuttavia sono stati rinvenuti alcuni importanti documenti che attesterebbero la regolarità del bene, in particolare:

- La relazione di abitabilità, con licenza n. 339 del 11 luglio 1974, in cui si afferma che "visto il



parere dell'ufficiale sanitario in data 28/11/1973 da sopralluogo effettuato si è constatato che la costruzione corrisponde al progetto approvato salvo lievi varianti interne non in contrasto con il R.E. (...); si ricorda che la relazione di abitabilità è il documento prodotto dalla pubblica amministrazione, per uso interno, propedeutico al rilascio del certificato di agibilità vero e proprio e pertanto le note in essa contenute sono indicative riguardo gli esiti dell'agibilità stessa, documento che tuttavia non è tra quelli di cui si è avuta disponibilità dall'archivio;

- Assegnazione numeri civici, con prot. n.1387 del 01/02/1973, con scritto: "con riferimento alla nota n. 739 del 08/01/1973, si comunica che allo stabile segnalato dai sigg.ri *****

***** , ***** sono stati assegnati i seguenti numeri civici:

(...) Via Nocera Umbra: 7 - 7/A - 9 - 9/A - 11 - 11/A - 13 - 13/A (...); a tale documento è allegato un elaborato grafico, probabilmente fotocopiato dal progetto, in cui appaiono tutti i negozi del piano terreno del fabbricato, con indicati a penna vicino i numeri civici assegnati. L'unità immobiliare indicato nell'elaborato ai civici 9-9A è perfettamente rispondente per sagoma, superficie, partizioni interne all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Pertanto pur in mancanza dell'elaborato grafico di progetto è desumibile la piena regolarità urbanistica dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unica difformità riscontrata in sede di sopralluogo tra le previsioni di progetto (vedi precedente disamina), l'elaborato catastale (vedi relativo paragrafo) e lo stato di fatto (vedi rievocazione dello stato di fatto), riguardano:

- partizioni interne dovute alla realizzazione di spogliatoi e antibagno;
- fusione con negozio adiacente, posto al civico 7/A, tramite demolizione di parete divisoria non portante.

Per tali difformità non risulta presentato alcun titolo edilizio autorizzativo. Sarà pertanto necessario in primis ripristinare fisicamente la parete divisoria col negozio attiguo per ridefinire i confini dell'unità immobiliare posta in vendita e presentare una CILA a sanatoria per opere interne per i camerini e l'antibagno. I costi presumibili per la parete sono di circa € 500, mentre i costi per CILA, tra diritti di segreteria, oneri verso la P.A. e costi tecnico-professionali, sono di circa € 2.500. Andrà infine ripristinato almeno uno degli accessi originari del negozio, al civico 9 o 9/A, sostituendo alla vetrata fissa una porta finestra, con costi realizzativi presunti di circa € 2.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.020,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di quattro beni distinti e afferenti ad edifici diversi. Sono stati pertanto formati quattro lotti distinti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 359/C, piano T-S1
L'immobile, oggetto della procedura, riguarda un locale commerciale/negozio situato al piano terra di un edificio intensivo, con annesso un magazzino al piano interrato. E' situato nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nei pressi delle fermate metro C "Teano" e "Gardenie" e della stazione ferroviaria "Serenissima". L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è costituito da "una stecca edilizia" con blocchi da tre a dieci piani fuori terra ed è compreso in un complesso edilizio che si estende nel lotto di terreno compreso tra via Prenestina e via Cherso. La zona risulta ben collegata per mezzo del trasporto pubblico - bus e metro - oltre ad essere soggetta ad un elevato traffico automobilistico ed inoltre, date le numerose attività commerciali presenti sulla medesima via, è caratterizzata da un costante flusso di persone e fruitori. Nonostante la grande affluenza, il quartiere è dotata di un numero di parcheggi adeguato alle esigenze. Il negozio presenta un unico accesso su via Prenestina, precisamente al civico 359/C, direttamente collegata con la superficie di vendita. Il magazzino, con annesso locale servizi e wc - attualmente in mediocre stato di manutenzione - è invece accessibile attraverso l'utilizzo di una scala interna. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 7/11/2018 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 1183, Sub. 9, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 44.529,55 per i 2/6 posti in vendita.

Il valore commerciale del bene pignorato e analizzato è stato determinato su una serie di variabili riguardanti, oltre all'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, lo stato manutentivo e di conservazione degli ambienti e dell'edificio, finiture e comfort, regolarità geometrica della forma, la consistenza ecc. E' stata inoltre effettuata una ricerca volta a determinare il valore di mercato complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tale lotto, valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

- Anno 2018 – Semestre 2
- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE/VIA TEANO)
- Codice di zona: D1
- Microzona: 71



- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Commerciale

Il valore di mercato ricade in una forbice di €/mq 1400/1750 per negozi con stato conservativo scadente.

E' stata effettuata inoltre una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.

1) *"In zona Tor de Schiavi e più precisamente in Via Roviano proponiamo la vendita di un ampio locale C/2 con tre vetrine su strada, ripostiglio e servizio.*

Urbanisticamente e catastalmente l'immobile in origine nasceva con destinazione C/1 negozio, è pertanto ripristinabile tale destinazione d'uso.

Trattandosi Tor de Schiavi di un quartiere ricco di attività commerciali, il locale si presta oltre che ad essere utilizzato come magazzino anche come negozio."

€ 139.000 (151 mq)

["https://www.idealista.it/immobile/16545229/"](https://www.idealista.it/immobile/16545229/)

2) *"Centocelle via delle Orchidee locale commerciale C/ 1 con due vetrine, tre finestre interne e canna fumaria. Attualmente c è un' attività di autocarrozzeria."*

€ 169.000 (110 mq)

<https://www.idealista.it/immobile/15295714/>

3) *"Centocelle - Via delle Palme Locale C/1 di 110 mq con due vetrine su strada in zona commerciale, composto da: 3 grandi ambienti, 2 bagni e giardinetto di proprietà sul retro.*

Esposizione luminosa. Possibilità di cambio destinazione d'uso. Libero subito."

€ 150.000 (110 mq)

["https://www.idealista.it/immobile/12386416/"](https://www.idealista.it/immobile/12386416/)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	2/6 Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Prenestina 359/C, piano T-S1	95,43 mq	1.400,00 €/mq	€ 133.602,00	33,33%	€ 44.529,55
Valore di stima:					€ 44.529,55



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 376/A, scala Unica, interno 14, piano 3

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del V Municipio. Si sviluppa infatti, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Prenestina, via Tor de Schiavi, via Sabaudia e Via Alatri, posizione che lo rende ben collegato alle fermate della Metro C "Teano" e "Gardenie", nonché alla stazione ferroviaria "Serenissima". La zona risulta molto vicina alle grandi arterie di viabilità e gode della presenza di numerose attività commerciali proprio sulla medesima via e, nonostante la grande affluenza, la disponibilità di parcheggi risulta adeguata alle esigenze. L'edificio, con accesso al civico 376/A, lungo una traversa privata della stessa via Prenestina, si sviluppa in altezza con 6 piani fuori terra ed ha una struttura in cemento armato e tamponature in laterizi, finiture esterne ad intonaco con graffiato in quarzo plastico in discreto stato di conservazione. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al terzo piano del fabbricato, denominato interno 14 ed accessibile con corpo scala comune ed ascensore, e si compone di: - ingresso; - soggiorno; - disimpegno; - ripostiglio; - cucina con balcone; - corridoio; - bagno 1; - bagno 2; - camera 1; - camera 2 con balcone; per una superficie interna netta di mq 82.15. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2018 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 412, Sub. 18, Zc. 4, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6).

Valore di stima del bene: € 81.575,18 per i 2/6 posti in vendita.

Il valore commerciale del bene pignorato e analizzato è stato determinato su una serie di variabili riguardanti, oltre all'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, lo stato manutentivo e di conservazione degli ambienti e dell'edificio, finiture e comfort, regolarità geometrica della forma, la consistenza ecc. E' stata inoltre effettuata una ricerca volta a determinare il valore di mercato complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tale lotto, valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

- Anno 2018 – Semestre 2
- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO LABICANO(VIALE PARTENOPE/VIA TEANO)
- Codice di zona: D1
- Microzona: 71
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale

Il valore di mercato ricade in una forbice di €/mq 2300/3200.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.



1) COLLATINO - TRILOCALE IN NUDA PROPRIETÀ CON BALCONI PANORAMICI

"Nel quartiere Collatino, nelle vicinanze della stazione Serenissima, UniCredit Subito Casa propone in vendita un comodo trilocale in nuda proprietà, collocato all'ultimo piano di uno stabile inserito in un complesso immobiliare recentemente ristrutturato, con ascensore.

L'appartamento si presenta in buono stato interno ed è composto da un salone, un ampio disimpegno, una cucina abitabile, due camere da letto, di cui una con armadio a muro, un grande bagno, un ripostiglio e due balconi panoramici.

L'ubicazione all'ultimo piano dello stabile garantisce una notevole luminosità oltre che un'eccellente panorama libero da ostacoli visivi. Ottimo per investimento."

€ 200.000,00

<https://www.immobiliare.it/68225325-Vendita-Trilocale-via-Prenestina-Roma.html>

2) TRILOCALE PRENESTINA/VILLA GIORDANI

"prenestina/villa gordiani nelle immediate adiacenze di via prenestina, nelle vicinanze del parco di villa gordiani, in prossimità di tutti i servizi inclusi quelli di trasporto pubblico proponiamo in vendita un immobile trilocale. sito in stabile signorile in cortina con servizio di portierato è composto da ampio ingresso, salone, due camere, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e due balconi. completamente e finemente ristrutturato."

€ 275.000,00

<https://www.immobiliare.it/68467733-Vendita-Trilocale-via-Prenestina-Roma.html>

3) TRILOCALE VIA PRENESTINA, ROMA

"Proponiamo un trilocale in ottime condizioni interne, ubicato in posizione favorevole rispetto ai servizi commerciali ed ai mezzi di trasporto principali che il quartiere propone. Sito al 4° piano di uno stabile in tinta di otto piani fuori terra, in buone condizioni esterne con doppia esposizione.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, camera padronale, due camere, un ripostiglio, bagno e balcone di circa 7,5 mq."

€ 260.000,00

<https://www.immobiliare.it/70105832-Vendita-Trilocale-via-Prenestina-Roma.html>

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	2/6 Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Prenestina 376/A, scala Unica, interno 14, piano 3	97,90 mq	2.500,00 €/mq	€ 244.750,00	33,33%	€ 81.575,18
Valore di stima:					€ 81.575,18



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 384 - Via Filippo Smaldone 49, interno 87, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura - riguardante un box/garage - è situato nel Comune di Roma, nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del V Municipio. Si sviluppa infatti, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Prenestina, via Filippo Smaldone e via Giacomo Bresadola, posizione che lo rende ben collegato alle fermate della Metro C "Teano" e "Gardenie", nonché alla stazione ferroviaria "Serenissima". La zona risulta molto vicina alle grandi arterie di viabilità ed ai grandi complessi residenziali di via Prenestina. L'accesso ai box, situati al piano S1 di due palazzine, è garantito da un doppio ingresso: al civico 384 di via Prenestina e dal civico 49 di via Filippo Smaldone, con cancello e rampa carrabile di collegamento con il piano S1. Il box ha una dimensione di circa 20 mt, a cui si aggiunge un soppalco, raggiungibile mediante scala in legno. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2018 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 126, Sub. 656, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6).

Valore di stima del bene: € 15.538,45 per i 2/6 posti in vendita.

Il valore commerciale del bene pignorato e analizzato è stato determinato su una serie di variabili riguardanti, oltre all'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, lo stato manutentivo e di conservazione degli ambienti e dell'edificio, finiture e comfort, regolarità geometrica della forma, la consistenza ecc. E' stata inoltre effettuata una ricerca volta a determinare il valore di mercato complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tale lotto, valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA - Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

- Anno 2018 – Semestre 2
- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO LABICANO(VIALE PARTENOPE/VIA TEANO)
- Codice di zona: D1
- Microzona: 71
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale

Il valore di mercato ricade in una forbice di €/mq 1450/2150.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati per la stima.

1) "Garage, Box Auto in Vendita in Prenestina 394/G a Roma

È un box di 17 mq circa (5,10 x 3,30) + ripiano 1 mq circa (0,35 x 3,30), alto 4 m, con acqua, luce, serranda elettrica, doppio cancello esterno (uno prima e uno dopo la rampa), semaforo e uscita di sicurezza. È possibile ottenere un secondo posto auto con l'installazione di un elevatore."



€ 45.000,00 (mq. 17.00)

2) "Garage, Box Auto in Vendita in via Cherso a Roma

A pochi passi da viale della Serenissima, UniCredit Subito Casa propone in vendita un comodo box auto di circa 18 mq. in ottimo stato manutentivo. L'ingresso alla rampa del garage, è dotato di un cancello elettrico. Ottimo spazio di manovra e serranda automatizzata".

€ 29.000,00 (mq. 19.00)

3) "Garage, Box Auto in Vendita in Piazza Ronchi a Roma

Prenestina - Villa Gordiani - Piazza Ronchi, vendiamo ampio box di mq 21, altezza 3 metri e mezzo, cancello elettrico, serranda elettrica, corrente elettrica, possibilità di sopralcarlo, ampia e comoda rampa. Spese condominiali Euro 25,00 mensili. La zona è servita da tutti i servizi primari (ufficio postale, banche, farmacie, mercato rionale, supermercati, tabaccherie, scuole, tram ed autobus, etc.)".

€ 30.000,00 (mq. 21.00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	2/6 Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - via Prenestina 384 - Via Filippo Smaldone 49, interno 87, piano S1	25,90 mq	1.800,00 €/mq	€ 46.620,00	33,33%	€ 15.538,45
				Valore di stima:	€ 15.538,45



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Nocera Umbra 9-9A, piano T
L'immobile, oggetto della procedura, riguarda un locale commerciale/negozio situato al piano terra di un edificio intensivo, con doppia vetrina. E' situato nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del Municipio VII, nei pressi della fermate metro A "Furio Camillo" e di importanti arterie del traffico automobilistico della città; via Appia e via Casilina. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame è costituito da otto piani fuori terra ed è compreso in un complesso edilizio di tipo intensivo e di elevate dimensioni, che si estende nel lotto di terreno compreso tra via Nocera Umbra, via Tuscolana e via Gualdo Tadino. La zona risulta ben collegata per mezzo del trasporto pubblico - bus e metro - ma anche automobilistico e pedonale essendo nelle immediate vicinanze di vie dotate di molteplici servizi commerciali come via Tuscolana e via Appia. Il negozio, al momento del sopralluogo, si presentava fuso con un'altra unità immobiliare - più precisamente il locale negozio posto all'adiacente civico 7 e 7A - dalla quale è stato possibile accedere alla proprietà. Come si dirà meglio in seguito, tale fusione non risulta legittimata da alcun titolo né ufficializzata in alcun modo, sarà pertanto necessario che il nuovo proprietario ripristini la muratura divisoria. Il negozio, soggetto al pignoramento, è caratterizzato da un'ampia superficie di vendita con due vetrine verso via Nocera Umbra e un'area dedicata ai camerini prova e i servizi igienici. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/12/2018 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 931, Part. 430, Sub. 10, Categoria C1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6).

Valore di stima del bene: € 53.964,60 per i 2/6 posti in vendita.

Il valore commerciale del bene pignorato e analizzato è stato determinato su una serie di variabili riguardanti, oltre all'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, lo stato manutentivo e di conservazione degli ambienti e dell'edificio, finiture e comfort, regolarità geometrica della forma, la consistenza ecc. E' stata inoltre effettuata una ricerca volta a determinare il valore di mercato complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tale lotto, valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

- Anno 2018 – Semestre 2
- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Fascia/zona: Semicentrale/APPIO NOCERA UMBRA(PIAZZA S. MARIA AUSILIATRICE)
- Codice di zona: C8
- Microzona: 50
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Commerciale

Il valore di mercato ricade in una forbice di €/mq 2000/3000.

E' stata effettuata inoltre una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito i riferimenti utilizzati per la stima, con i link per un'immediata consultazione.



1) "Negozio a Roma Via Fossato di Vico, 34 (Arco Di Travertino) ImmobiliService propone in vendita negozio di mq 69 serrande elettriche videocamere, climatizzatore, bagno."

€ 135.000,00 mq. 69.00

"<https://www.idealista.it/immobile/16994063/>"

2) "Tarquinio Prisco - adiacente via Appia Nuova e via Tuscolana - proponiamo la vendita di un locale commerciale di piccolo taglio, circa 62 mq. L'immobile ha una doppia vetrina su strada e un sottonegozio con bagno. Buon investimento, locato ad euro 800,00 mensili, spese condominiali di euro 26 mensili. La zona è vivacemente frequentata dagli abitanti, adiacente a tutti i servizi e supermercati. Attualmente disponiamo nella stessa strada di ulteriori locali commerciali in vendita di tipologia e metrature differenti."

€ 172.000,00 mq. 62.00

"<https://www.idealista.it/immobile/16565363/>"

3) "In Via Tarquinio Prisco, a 350 metri dalla fermata Metro A Furio Camillo, e nei pressi di Via Appia Nuova e di via Tuscolana, proponiamo in vendita un locale commerciale con una ampia vetrina, ubicato su strada ad alto passaggio, pedonale e automobilistico, e circondato da attività commerciali di accesso quotidiano: macelleria, caffetteria, farmacia, frutteria, mercatino dell'usato, bar, fioraio, ristorante ecc.

L'unità immobiliare, strutturata su due livelli, è così composto

-livello strada vetrina di accesso spazio vendita (destinazione d'uso C/1) di ca 30 mq, bagno finestrato con antibagno, altezza metri 4,50

-livello -1 mq 50 ca destinazione d'uso magazzino (C/2) con altezza m 3,20 e ampia superficie vetrata e dotato di sistema di immissione estrazione aria.

Segnaliamo che le spese condominiali sono esigue (ca € 15,00 mese) che lo stato d'uso è buono e che l'immobile è libero quindi subito disponibile."

€ 95.000,00 mq 63.00

"<https://www.idealista.it/immobile/15444442/>"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	2/6 Totale
Bene N° 4 - Negozio Roma (RM) - Via Nocera Umbra 9-9A, piano T	77,10 mq	2.100,00 €/mq	€ 161.910,00	33,33%	€ 53.964,60
Valore di stima:					€ 53.964,60



ALLEGATI

LOTTO 1

1. Visura catastale storica (Aggiornamento al 15/05/2019)
2. Planimetria catastale, attuale coincidente con impianto (Aggiornamento al 02/11/2018)
3. Estratto di mappa catastale per individuazione particella e fabbricato (Aggiornamento al 21/05/2019)
4. Ispezione ipotecaria per soggetto e per immobile (Aggiornamnto al 03/05/2019 e 13/05/2019)
5. Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/11/2018)
6. Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 07/11/2018)
7. Atto di provenienza del 2003 - copia notarile -
8. Localizzazione nelle tavole del PRG e PTPR
9. Certificato di Abitabilità
10. Estratti dal progetto originario
11. Contratto di Locazione
12. Estratto di matrimonio dell'esecutato
13. Certificato di morte – madre dell'esecutato
14. **APE**

LOTTO 2

15. Visura catastale storica (Aggiornamento al 15/05/2019)
16. Planimetria catastale attuale (Aggiornamento al 02/11/2018)
17. Planimetria catastale precedente all'attuale, impianto del 30/10/1972
18. Estratto di mappa catastale per individuazione particella e fabbricato (Aggiornamento al 26/04/2019)
19. Ispezione ipotecaria per immobile e per soggetto (Aggiornamnto al 13/05/2019 e 03/05/2019)
20. Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/11/2018)
21. Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 12/11/2018)
22. Atto di provenienza del 2003 - copia notarile - vedi precedente "ALL.7"
23. Localizzazione nelle tavole del PRG e PTPR



- 24. Regolamento di Condominio
- 25. Estratto di matrimonio dell'esecutato – vedi precedente “ALL.12”
- 26. Certificato di morte – madre dell'esecutato – vedi precedente “ALL.13”

LOTTO 3

- 27. Visura catastale storica (Aggiornamento al 15/05/2019)
- 28. Planimetria catastale attuale (Aggiornamento al 02/11/2018)
- 29. Planimetria catastale pregressa del magazzino - impianto del 27.08.1963
- 30. Estratto di mappa catastale per individuazione particella e fabbricato (Aggiornamento al 26/04/2019)
- 31. Ispezione ipotecaria per immobile e per soggetto (Aggiornamnto al 13/05/2019 e 03/05/2019)
- 32. Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/11/2018)
- 33. Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 12/11/2018)
- 34. Atto di provenienza del 2003 - copia notarile - vedi precedente “ALL.7”
- 35. Localizzazione nelle tavole del PRG e PTPR
- 36. Certificato di Abitabilità e estratti dal progetto originario
- 37. Estratto di matrimonio dell'esecutato – vedi precedente “ALL.12”
- 38. Certificato di morte – madre dell'esecutato – vedi precedente “ALL.13”

LOTTO 4

- 39. Visura catastale storica (Aggiornamento al 14/05/2019)
- 40. Planimetria catastale attuale coincidente con impianto del 21/11/1972 (Aggiornamento al 02/11/2018)
- 41. Ispezione ipotecaria per immobile e per soggetto (Aggiornamnto al 13/05/2019 e 03/05/2019)
- 42. Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/12/2018)
- 43. Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 06/12/2018)
- 44. Atto di provenienza del 2003 - copia notarile - vedi precedente “ALL.7”
- 45. Localizzazione nelle tavole del PRG e PTPR
- 46. Licenza edilizia
- 47. Estratti dalla cartella del progetto originario – archivio progetti



48. Estratto di matrimonio dell'esecutato – vedi precedente “ALL.12”
49. Certificato di morte – madre dell'esecutato – vedi precedente “ALL.13”
50. Nuovo Accatastamento – planimetria e ricevuta
51. APE

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 21/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 359/C, piano T-S1
L'immobile, oggetto della procedura, riguarda un locale commerciale/negozio situato al piano terra di un edificio intensivo, con annesso un magazzino al piano interrato. E' situato nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nei pressi delle fermate metro C "Teano" e "Gardenie" e della stazione ferroviaria "Serenissima". L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è costituito da "una stecca edilizia" con blocchi da tre a dieci piani fuori terra ed è compreso in un complesso edilizio che si estende nel lotto di terreno compreso tra via Prenestina e via Cherso. La zona risulta ben collegata per mezzo del trasporto pubblico - bus e metro - oltre ad essere soggetta ad un elevato traffico automobilistico ed inoltre, date le numerose attività commerciali presenti sulla medesima via, è caratterizzata da un costante flusso di persone e fruitori. Nonostante la grande affluenza, il quartiere è dotata di un numero di parcheggi adeguato alle esigenze. Il negozio presenta un unico accesso su via Prenestina, precisamente al civico 359/C, direttamente collegata con la superficie di vendita. Il magazzino, con annesso locale servizi e wc - attualmente in mediocre stato di manutenzione - è invece accessibile attraverso l'utilizzo di una scala interna. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 7/11/2018 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 1183, Sub. 9, Zc. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "tessuti prevalentemente residenziali" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: 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) Commercialia CU/b; c) Servizio CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettiva 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) Commercialia CU/b; c) Servizio CU/b; d) Turistico-ricettiva 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). Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina 376/A, scala Unica, interno 14, piano 3
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante est



della città, più precisamente all'interno del V Municipio. Si sviluppa infatti, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Prenestina, via Tor de Schiavi, via Sabaudia e Via Alatri, posizione che lo rende ben collegato alle fermate della Metro C "Teano" e "Gardenie", nonché alla stazione ferroviaria "Serenissima". La zona risulta molto vicina alle grandi arterie di viabilità e gode della presenza di numerose attività commerciali proprio sulla medesima via e, nonostante la grande affluenza, la disponibilità di parcheggi risulta adeguata alle esigenze. L'edificio, con accesso al civico 376/A, lungo una traversa privata della stessa via Prenestina, si sviluppa in altezza con 6 piani fuori terra ed ha una struttura in cemento armato e tamponature in laterizi, finiture esterne ad intonaco con graffiato in quarzo plastico in discreto stato di conservazione. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al terzo piano del fabbricato, denominato interno 14 ed accessibile con corpo scala comune ed ascensore, e si compone di: - ingresso; - soggiorno; - disimpegno; - ripostiglio; - cucina con balcone; - corridoio; - bagno 1; - bagno 2; - camera 1; - camera 2 con balcone; per una superficie interna netta di mq 82.15. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2018 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 412, Sub. 18, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "tessuti prevalentemente residenziali" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: 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 ristrutturarsi 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) Commercialia CU/b; c) Servizio CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettiva 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) Commercialia CU/b; c) Servizio CU/b; d) Turistico-ricettiva 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).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Prenestina 384 - Via Filippo Smaldone 49, interno 87, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura - riguardante un box/garage - è situato nel Comune di Roma, nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del V Municipio. Si sviluppa infatti, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Prenestina, via Filippo Smaldone e via Giacomo Bresadola, posizione che lo rende ben collegato alle fermate della Metro C "Teano" e "Gardenie", nonché alla stazione ferroviaria "Serenissima". La zona risulta molto vicina alle grandi arterie di viabilità ed ai grandi complessi residenziali di via Prenestina. L'accesso ai box, situati al piano S1 di due palazzine, è garantito da un doppio ingresso: al civico 384 di via Prenestina e dal civico 49 di via Filippo Smaldone, con cancello e rampa



carrabile di collegamento con il piano S1. Il box ha una dimensione di circa 20 mt, a cui si aggiunge un soppalco, raggiungibile mediante scala in legno. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2018 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 126, Sub. 656, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "tessuti prevalentemente residenziali" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: 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) Commercialia CU/b; c) Servizia CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive 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) Commercialia CU/b; c) Servizio CU/b; d) Turistico-ricettiva 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).

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano" e "viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)"; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Nocera Umbra 9-9A, piano T
L'immobile, oggetto della procedura, riguarda un locale commerciale/negozio situato al piano terra di un edificio intensivo, con doppia vetrina. E' situato nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del Municipio VII, nei pressi della fermate metro A "Furio Camillo" e di importanti arterie del traffico automobilistico della città; via Appia e via Casilina. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame è costituito da otto piani fuori terra ed è compreso in un complesso edilizio di tipo intensivo e di elevate dimensioni, che si estende nel lotto di terreno compreso tra via Nocera Umbra, via Tuscolana e via Gualdo Tadino. La zona risulta ben collegata per mezzo del trasporto pubblico - bus e metro - ma anche automobilistico e pedonale essendo nelle immediate vicinanze di vie dotate di molteplici servizi commerciali come via Tuscolana e via Appia. Il negozio, al momento del sopralluogo, si presentava fuso con un'altra unità immobiliare - più precisamente il locale negozio posto all'adiacente civico 7 e 7A - dalla quale è stato possibile accedere alla proprietà. Come si dirà meglio in seguito, tale fusione non risulta legittimata da alcun titolo né ufficializzata in alcun modo, sarà pertanto necessario che il nuovo proprietario ripristini la muratura divisoria. Il negozio, soggetto al pignoramento, è caratterizzato da un'ampia superficie di vendita con due vetrine verso via Nocera Umbra e un'area dedicata ai camerini prova e i servizi igienici. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/12/2018 - vedi allegati.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 931, Part. 430, Sub. 10, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "tessuti prevalentemente residenziali" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: 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) Commercialia CU/b; c) Servizia CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettiva 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) Commercialia CU/b; c) Servizia CU/b; d) Turistico-ricettiva 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).
Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano
Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: -
Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04
- tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134
co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate
del PTPR"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24,
foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 -
art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate". Tali
localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente
perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1243/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Prenestina 359/C, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 1183, Sub. 9, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	95,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 07/11/2018, risulta in mediocri condizioni manutentive. Sono presenti diversi segni di degrado sia nel locale dedicato alla vendita che nel locale magazzino - sito al piano seminterrato - concentrate maggiormente a livello di rivestimenti e pavimenti. I servizi risultano in mediocre stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della procedura, riguarda un locale commerciale/negozio situato al piano terra di un edificio intensivo, con annesso un magazzino al piano interrato. E' situato nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del Municipio V, nei pressi delle fermate metro C "Teano" e "Gardenie" e della stazione ferroviaria "Serenissima". L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è costituito da "una stecca edilizia" con blocchi da tre a dieci piani fuori terra ed è compreso in un complesso edilizio che si estende nel lotto di terreno compreso tra via Prenestina e via Cherso. La zona risulta ben collegata per mezzo del trasporto pubblico - bus e metro - oltre ad essere soggetta ad un elevato traffico automobilistico ed inoltre, date le numerose attività commerciali presenti sulla medesima via, è caratterizzata da un costante flusso di persone e fruitori. Nonostante la grande affluenza, il quartiere è dotata di un numero di parcheggi adeguato alle esigenze. Il negozio presenta un unico accesso su via Prenestina, precisamente al civico 359/C, direttamente collegata con la superficie di vendita. Il magazzino, con annesso locale servizi e wc - attualmente in mediocre stato di manutenzione - è invece accessibile attraverso l'utilizzo di una scala interna. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 7/11/2018 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Prenestina 376/A, scala Unica, interno 14, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 412, Sub. 18, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	97,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. Gli ambienti non presentano segni di degrado, come la struttura muraria e gli infissi. Anche esternamente l'immobile è ben mantenuto e non sono state riscontrate evidenti criticità.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del V Municipio. Si sviluppa infatti, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Prenestina, via Tor de Schiavi, via Sabaudia e Via Alatri, posizione che lo rende ben collegato alle fermate della Metro C "Teano" e "Gardenie", nonché alla stazione ferroviaria "Serenissima". La zona risulta molto vicina alle grandi arterie di viabilità e gode della presenza di numerose attività commerciali proprio sulla medesima via e, nonostante la grande affluenza, la disponibilità di parcheggi risulta adeguata alle esigenze. L'edificio, con accesso al civico 376/A, lungo una traversa privata della stessa via Prenestina, si sviluppa in altezza con 6 piani fuori terra ed ha una struttura in cemento armato e tamponature in laterizi, finiture esterne ad intonaco con graffiato in quarzo plastico in discreto stato di conservazione. L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al terzo piano del fabbricato, denominato interno 14 ed accessibile con corpo scala comune ed ascensore, e si compone di: - ingresso; - soggiorno; - disimpegno; - ripostiglio; - cucina con balcone; - corridoio; - bagno 1; - bagno 2; - camera 1; - camera 2 con balcone; per una superficie interna netta di mq 82.15. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2018 - vedi allegati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Prenestina 384 - Via Filippo Smaldone 49, interno 87, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 126, Sub. 656, Categoria C6	Superficie	25,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile, oggetto di perizia, risulta in buone condizioni manutentive. Gli ambienti non presentano evidenti segni di degrado, come la struttura muraria e gli infissi. Anche esternamente l'immobile è ben mantenuto e non sono state riscontrate evidenti criticità.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura - riguardante un box/garage - è situato nel Comune di Roma, nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del V Municipio. Si sviluppa infatti, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via Prenestina, via Filippo Smaldone e via Giacomo Bresadola, posizione che lo rende ben collegato alle fermate della Metro C "Teano" e "Gardenie", nonché alla stazione ferroviaria "Serenissima". La zona risulta molto vicina alle grandi arterie di viabilità ed ai grandi complessi residenziali di via Prenestina. L'accesso ai box, situati al piano S1 di due palazzine, è garantito da un doppio ingresso: al civico 384 di via Prenestina e dal civico 49 di via Filippo Smaldone, con cancello e rampa carrabile di collegamento con il piano S1. Il box ha una dimensione di circa 20 mt, a cui si aggiunge un soppalco, raggiungibile mediante scala in legno. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2018 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 4

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Nocera Umbra 9-9A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 931, Part. 430, Sub. 10, Categoria C1	Superficie	77,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia, come verificato nel sopralluogo avvenuto in data 06/12/2018, risulta in discrete condizioni manutentive. Non risultano presenti evidenti segni di degrado nel locale dedicato alla vendita, né nella porzione dedicata a ripostiglio e servizi. Le finiture sono di discreta fattura.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della procedura, riguarda un locale commerciale/negozio situato al piano terra di un edificio intensivo, con doppia vetrina. E' situato nel quadrante est della città, più precisamente all'interno del Municipio VII, nei pressi della fermate metro A "Furio Camillo" e di importanti arterie del traffico automobilistico della città; via Appia e via Casilina. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame è costituito da otto piani fuori terra ed è compreso in un complesso edilizio di tipo intensivo e di elevate dimensioni, che si estende nel lotto di terreno compreso tra via Nocera Umbra, via Tuscolana e via Gualdo Tadino. La zona risulta ben collegata per mezzo del trasporto pubblico - bus e metro - ma anche automobilistico e pedonale essendo nelle immediate vicinanze di vie dotate di molteplici servizi commerciali come via Tuscolana e via Appia. Il negozio, al momento del sopralluogo, si presentava fuso con un'altra unità immobiliare - più precisamente il locale negozio posto all'adiacente civico 7 e 7A - dalla quale è stato possibile accedere alla proprietà. Come si dirà meglio in seguito, tale fusione non risulta legittimata da alcun titolo né ufficializzata in alcun modo, sarà pertanto necessario che il nuovo proprietario ripristini la muratura divisoria. Il negozio, soggetto al pignoramento, è caratterizzato da un'ampia superficie di vendita con due vetrine verso via Nocera Umbra e un'area dedicata ai camerini prova e i servizi igienici. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/12/2018 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

