
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Carife 83, edificio A, interno A, piano S1.....	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 85, edificio A, interno A, piano T	5
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 87, edificio A, interno B, piano T	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20



Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	30
Patti	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	43
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 50.888,98	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 31.747,01	49



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 26.596,6750



INCARICO

All'udienza del 20/10/2022, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Carife 83, edificio A, interno A, piano S1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 85, edificio A, interno A, piano T
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 87, edificio A, interno B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARIFE 83, EDIFICIO A, INTERNO A, PIANO S1

Magazzino sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 83, Edificio A, piano S1, int. A, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 510, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 170 mq, superficie catastale 190 mq, rendita 272,17 euro. Superficie rilevata 176,00 mq, superficie a seguito di ripristini 145,00 mq. Confina a nord con il magazzino B (sub. 511), a ovest con piano seminterrato dell'edificio B1, a sud con terrapieno e a est con Via Carife. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006; DIA prot. CN 63224 del 12/10/2006 e documentazione aggiuntiva prot. CN 68831 del 06/11/2006. Stato di occupazione: libero.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARIFE 85, EDIFICIO A, INTERNO A, PIANO T

Negoziato sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 85, Edificio A, piano T, int. A, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 17, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq, rendita 1.069,07 euro. Superficie utile lorda 67,00 mq, superficie netta 57,20 mq. E' costituito da un'area di vendita, un antiwc e un wc. E' vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne. E' collegato a nord con il negozio B (sub. 18), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a sud ballatoio di accesso verso distacco condominiale e a ovest affaccia su distacco condominiale. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006. Stato di occupazione: libero.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARIFE 87, EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO T

Negoziato sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 87, Edificio A, piano T, int. B, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 18, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, superficie catastale 64 mq, rendita



1.069,07 euro. Superficie utile lorda 69,00 mq, superficie netta 61,00 mq. E' costituito solo da un'area di vendita, è privo di servizi igienici. E' vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne. E' collegato a sud con il negozio A (sub. 17), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a nord negozio C (sub. 19) e a ovest affaccia su distacco condominiale. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006. Stato di occupazione: libero.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Carife 83, edificio A, interno A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina a nord con il magazzino B (sub. 511), a ovest con piano seminterrato dell'edificio B1, a sud con terrapieno e a est con Via Carife.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	145,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	2,87 m	S1
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	145,00 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie rilevata è pari a 176,00 mq.

Al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio urbanistico, dovrà però essere ripristinata l'intercapedine perimetrale di larghezza di 1,00 m. A seguito di suddetto ripristino, la superficie dell'immobile sarà pari a 145,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2005 al 24/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 340 mq Rendita € 544,35 Piano S1
Dal 26/09/2005 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 37 mq Rendita € 80,26 Piano S1
Dal 24/10/2006 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 170 mq Rendita € 272,17 Piano S1
Dal 04/05/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 170 mq Superficie catastale 190 mq Rendita € 272,17 Piano S1

I subb. 24 e 54 vengono costituiti con DOCFA n. 10369.1/2005 del 26/09/2005.

Il sub. 510 viene costituito, insieme ai subb. 509 e 511, dalla soppressione dei subb. 24 e 54, con DOCFA per frazionamento e fusione n. 109970.1/2006 del 24/10/2006. Nella relazione tecnica del modello DOCFA però non è indicato numero di protocollo di pratica edilizia con cui sarebbe stato autorizzato il frazionamento. E' riportata solo l'indicazione "fine lavori 2006".

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1179	746	510	6	C2	3	170 mq	190 mq	272,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti presentata in data 24/10/2006 benché la stessa sia piuttosto generica e non riporti l'indicazione dei pilastri presenti nel magazzino.

PRECISAZIONI

Nulla.

PATTI

Con Atto d'obbligo, Notaio Antonio Oliva, rep. 17120, del 27/04/2004, la società costruttrice si obbliga:
 "- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.550 (cinquecentocinquanta) a parcheggio privato al servizio del residenziale e mq. 400 (quattrocento) al servizio del non residenziale, assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora numero 20 (venti) alberi di altezza non inferiore a ml. 4,50 (...);
 - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano servizi al servizio dell'edificio ed a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero complesso (...)"

Con Atto d'obbligo, Notaio Antonio Oliva, rep. 17253, del 27/05/2004, la società costruttrice si obbliga:
 "- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area occorrente della superficie di mq. 3.920 (tremilanovecentoventi), al servizio della progettata costruzione (...)"

Con Atto d'obbligo, Notaio Leonello Anderlini, rep. 55566, racc. 33129 del 26/07/2006, la società costruttrice si obbliga:
 "- a destinare e mantenere permanentemente la destinazione d'uso a cantine dei locali al piano interrato a servizio dell'Edificio "A" (...);
 - a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 155 mq a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione (...);



- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato (...).

STATO CONSERVATIVO

Le parti esterne del fabbricato in cui è sito l'immobile presenta uno stato conservativo discreto. L'immobile al suo interno presenta uno stato di conservazione mediocre.

PARTI COMUNI

Dal Regolamento di Condominio, Notaio Leonello Anderlini, rep. 54253, racc. 32232, del 25/01/2006, Allegato B, risultano le seguenti parti comuni:

- "a) il suolo su cui sorge il fabbricato, sia coperto che scoperto;
- b) la copertura, le facciate e gli elementi costituenti;
- c) le fondazioni, tutta la struttura portante;
- d) la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, di quelli dei lavabi, bagni e cucina fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari;
- e) gli impianti di gas, energia elettrica, di acquedotto, fino al punto di diramazione delle singole;
- f) l'area esterna con tutte le sue opere sia quella d'ingresso alla palazzina, sia quella d'ingresso al parcheggio;
- g) i muri di recinzione e relativi passaggi sia pedonale che carrabile;
- h) l'impianto citofonico;
- i) le scale per i soli immobili intestati"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti né servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è ubicato al piano seminterrato di una palazzina realizzata nei primi anni Duemila, costituita da n. 4 piani in elevazione di cui n. 3 fuoriterra e uno seminterrato. Il piano seminterrato è destinato a cantine/depositi, il piano terra a negozi, il piano primo a uffici, il piano sottotetto a soffitte. La palazzina in cui è sito l'immobile, indentificata alla lettera A, è parte di un piccolo complesso che comprende anche altre n. 2 palazzine, identificate alle lettere B1 e B2, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. La palazzina A ha struttura in travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai a predalle e tetto a falde. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e si presentano in uno stato di conservazione discreto.

L'accesso al magazzino avviene da Via Carife, al civ. 83, mediante rampa carrabile in battuto di cemento, al termine della quale è posta la saracinesca avvolgibile metallica con apertura manuale di ingresso all'immobile. Il magazzino ha un'altezza interna utile di 2,87 m e sottotrave variabile da 2,44 e 2,54 m. Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: in battuto di cemento.

Pareti (presenti solo quelle perimetrali): intonacate con intonaco civile e tinteggiati a tempera.

Travi, pilastri e soffitti: tinteggiati a tempera

Infissi esterni: saracinesca avvolgibile metallica con apertura manuale.

Impianti: assenti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nella disponibilità della procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1972 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille DE MARTINO	09/10/1972	25334	4949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/11/1972	97704	67046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1972 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille DE MARTINO	16/11/1972	26192	5130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	09/01/1973	4097	3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/1972 al 28/10/1973	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille DE MARTINO	01/12/1972	26493	5249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	09/01/1973	4091	3604



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/1973 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio ROSSETTI	01/08/1973	35147	3754
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/08/1973	57310	47300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/1973 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Atto per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/1983 al 28/04/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio GALGANI	25/01/1983	3011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/01/1983	6256	4924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/1995 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe OTTOLENGHI	28/04/1995	94908	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	17/05/1995	31951	18510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/1999 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21979	14608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21974	14603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21976	14605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21977	14606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21978	14607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 1	13/03/2003	21975	14604		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2004 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello ANDRLINI	28/07/2004	50194	29816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	06/08/2004	93726	59860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello ANDERLINI	04/05/2007	57064	34161
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	24/05/2007	96941	34153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella in cui è sito l'immobile è generata dalle partt. 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 302 che, sopprese, costituiscono la part. 703 e che, a sua volta, costituisce l'attuale part. 746.

L'eredità del sig. **** Omissis ****, proprietario per 1/2 della part. 97, deceduto in data , viene accettata dagli eredi con Accettazione tacita, Notaio Giuliano PELOSI, in data 07/03/2003, rep. 35925, trascritta a

L'eredità della sig.ra **** Omissis ****, proprietaria per 1/1 della part. 302, deceduta in data viene accettata dall'erede, sig. **** Omissis **** con Accettazione tacita, Notaio Giuliano PELOSI, in data 07/03/2003, rep. 35925, trascritta a .



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO il 29/12/2004
Reg. gen. 162788 - Reg. part. 43212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 1 il 27/01/2022
Reg. gen. 8433 - Reg. part. 6028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a ROMA il 09/02/2006
Reg. gen. 88829 - Reg. part. 19432
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade, da PRG nella CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Da Piano Particolareggiato Zona O - 81 Selvotta ricade in "Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale".

Non è censito all'interno della Carta per la Qualità del PRG.

Secondo il PTPR della Regione Lazio: rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti in Evoluzione" (Tav. A); è vincolato, ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/04, come "Bene dichiarativo" "lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (Tav. B).

E' inoltre vincolato dal PTP 15/5 Decima Trigatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006; DIA prot. CN 63224 del 12/10/2006 e



documentazione aggiuntiva prot. CN 68831 del 06/11/2006.

Nell'atto di provenienza, compravendita Notaio Leonello ANDERLINI, rep. 57064, del 04/05/2007, vengono citate anche DIA prot. 71440 del 06/12/2005 e DIA prot. 63224 del 12/10/2006.

Accesso agli atti presso l'UOT del Municipio IX per la DIA prot. 71440 del 06/12/2005 ha dato esito negativo. Documentazione di suddetta DIA è stata fornita alla scrivente da parte debitrice. Dall'analisi della documentazione risulta che gli interventi per cui è stata presentata non interessino la palazzina A, ma solo le palazzine residenziali B1 e B2.

Dall'accesso agli atti presso l'UOT del Municipio IX per la DIA prot. 63224 del 12/10/2006 risulta che suddetta DIA, e successiva variante, interessano il solo magazzino al piano S1.

L'ultimo titolo edilizio valido, presentato per l'immobile in oggetto, risulta quindi essere la DIA prot. CN 63224 del 12/10/2006 e documentazione aggiuntiva prot. CN 68831 del 06/11/2006.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici della DIA prot. CN 63224 del 12/10/2006 e documentazione aggiuntiva prot. CN 68831 del 06/11/2006 nei seguenti punti:

1) annessione alla superficie del magazzino dell'intercapedine ispezionabile larga 1,00 m prevista da progetto.

La difformità di cui al punto 1) non può essere sanata, deve pertanto essere ripristinata l'intercapedine ispezionabile.

I costi per il ripristino saranno decurtati dalla stima finale.

Relativamente alla DIA prot. CN 63224 del 12/10/2006 e documentazione aggiuntiva prot. CN 68831 del 06/11/2006 si precisa quanto segue:

- la realizzazione della rampa di accesso, oggetto di suddette DIA e variante, riduce la superficie che, secondo Atto d'Obbligo del Notaio Leonello ANDERLINI, rep. 55566, racc. 33129, del 26/07/2006, deve essere destinata a "parcheggio privato a servizio dell'edificio". Non risultano essere state presentate variazioni al suddetto Atto d'Obbligo.

- negli elaborati grafici di DIA e variazione è indicata una profondità del locale pari a 7,00 m. Nei progetti originari, per cui sono stati rilasciati PDC n. 933 del 09/09/2004 e PDC n. 1111 del 25/10/2006, la profondità è però indicata, esclusa intercapedine, pari a 11,50 m (4,80 + 6,70 m) conformemente a quanto rilevato dallo stato dei luoghi. Si conclude pertanto che la superficie sia stata correttamente assentita coi Permessi di Costruire e che la DIA riporti un refuso nell'indicazione della quota lineare.

Si precisa inoltre che, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici del progetto in variante n. 39419 del 16/06/2005 e dell'integrazione n. 18737 del 13/03/2006, si rilevano altre difformità, che interessano l'intero fabbricato, localizzate sul fronte prospiciente Via Carife e legate all'andamento della quota stradale rispetto alla quota del fabbricato. Nello specifico: nel progetto, Via Carife è rappresentata con un andamento pianeggiante e la quota di imposta del piano terra del fabbricato è sollevata di soli 20 cm dalla quota stradale; nella realtà invece Via Carife è in salita (partendo dall'incrocio con Via Quadrelle) e, per raggiungere la quota di imposta del piano terra, è stata realizzata una rampa di scale esterne di n. 12 alzate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Come dichiarato dal sig. **** Omissis **** in occasione del sopralluogo del 05/12/2022, per il fabbricato in cui è sito l'immobile, non è costituito condominio.

Da visure ipotecarie effettuate risulta però trascritto Regolamento di Condominio, Notaio Leonello Anderlini, rep. 54253, racc. 32232, del 25/01/2006, Allegato B. In suddetto Regolamento sono riportati i seguenti divieti:

"a) Destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad uso abitazione, sedi di partito, organizzazioni politiche, sindacali o di assistenza, locanda, pensione o albergo, scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsiasi uso cui possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario alla decenza o al decoro dell'edificio.

b) Occupare con costruzioni anche provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie gli spazi esterni, le scale, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà di uso comune; l'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, nel qual caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile ai lavori e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini, si dovrà dunque darne comunicazione all'Amministratore.

c) Apporre targhe, cartelli od insegne ad eccezione delle targhette alle porte degli appartamenti purché decorose e di dimensioni normali.

d) Ciascun condomino può servirsi della cosa comune, per l'uso a cui è destinata, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Il condomino non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri, e non può occupare suolo o altre cose comuni per lungo periodo che impediscono ad altri di farne uso lecito.

e) Tenere in qualsiasi locale di proprietà comune e non, animali di qualsiasi specie, eccettuati cani e gatti (non più di due) e uccelli quando non arrechino danno o disturbo ad altri condomini. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento e di evitare con ogni mezzo che abbaiando rechino disturbo ai vicini, specialmente di notte, e che insudicino comunque le parti comuni.

f) Depositare materiali sui balconi ed in genere eseguire opere su di essi che possano compromettere la stabilità o alterarne l'estetica o comunque arrecare danni. E' soltanto consentito collocare sui balconi o sui davanzali delle finestre vasi di fiori purché siano assicurati convenientemente contro il pericolo delle cadute e che impediscano lo stillicidio.

g) Di gettare immondizie od oggetti qualsiasi e di esporre o sbattere panni dalle finestre o nelle scale.

h) Di sciorinare panni alle finestre o fuori di esse: soltanto alle finestre non visibili dalla pubblica via potrà stendersi qualche oggetto su corda fissata in modo che non sporga dalla finestra e non produca stillicidio.

i) Lavare i balconi con getti d'acqua che straripano dal pavimento o fuoriuscendo violentemente dai bocchettoni arrechino danni ai finestrone delle scale, alle strutture murarie e ai condomini sottostanti.

j) Praticare attività rumorose oltre le 22:00 e prima delle ore 7:00 come suonare, cantare, ballare, salvo consenso dei condomini vicini. Attività rumorose sono proibite anche nella fascia oraria compresa dalle 14:00 alle 16:00.

k) Montare tende su balconi e terrazzi di colore diverso da quello deliberato in assemblea."

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 85, edificio A, interno A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

E' collegato a nord con il negozio B (sub. 18), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a sud ballatoio di accesso verso distacco condominiale e a ovest affaccia su distacco condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	57,20 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2005 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 60 mq Rendita € 579,46 Piano T
Dal 27/09/2005 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 60 mq Rendita € 1.069,07 Piano T



Dal 04/05/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 60 mq Superficie catastale 62 mq Rendita € 1.069,07 Piano T
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1179	746	17	6	C1	6	60 mq	62 mq	1069,07 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria in atti, che è anche la prima planimetria di impianto, presentata in data 26/09/2005, in quanto è assente il muro divisorio con l'adiacente negozio int. B (sub. 18).

I due locali sono nella realtà comunicanti e collegati.

PRECISAZIONI

Nulla.

PATTI

Con Atto d'obbligo, Notaio Antonio Oliva, rep. 17120, del 27/04/2004, la società costruttrice si obbliga:
"- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.550 (cinquecentocinquanta) a parcheggio privato al servizio del residenziale e mq. 400 (quattrocento) al servizio del non residenziale, assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora numero 20 (venti) alberi di altezza non inferiore a ml. 4,50 (...);
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano servizi al servizio dell'edificio ed a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero complesso (...)"



Con Atto d'obbligo, Notaio Antonio Oliva, rep. 17253, del 27/05/2004, la società costruttrice si obbliga:
"- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area occorrente della superficie di mq. 3.920 (tremilanovecentoventi), al servizio della progettata costruzione (...)"

Con Atto d'obbligo, Notaio Leonello Anderlini, rep. 55566, racc. 33129 del 26/07/2006, la società costruttrice si obbliga:

"- a destinare e mantenere permanentemente la destinazione d'uso a cantine dei locali al piano interrato a servizio dell'Edificio "A" (...);

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 155 mq a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione (...);

- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato (...)"

STATO CONSERVATIVO

Le parti esterne del fabbricato in cui è sito l'immobile presenta uno stato conservativo discreto.

L'immobile al suo interno presenta uno stato di conservazione scadente: è vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne.

PARTI COMUNI

Dal Regolamento di Condominio, Notaio Leonello Anderlini, rep. 54253, racc. 32232, del 25/01/2006, Allegato B, risultano le seguenti parti comuni:

"a) il suolo su cui sorge il fabbricato, sia coperto che scoperto;

b) la copertura, le facciate e gli elementi costituenti;

c) le fondazioni, tutta la struttura portante;

d) la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, di quelli dei lavabi, bagni e cucina fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari;

e) gli impianti di gas, energia elettrica, di acquedotto, fino al punto di diramazione delle singole;

f) l'area esterna con tutte le sue opere sia quella d'ingresso alla palazzina, sia quella d'ingresso al parcheggio;

g) i muri di recinzione e relativi passaggi sia pedonale che carrabile;

h) l'impianto citofonico;

i) le scale per i soli immobili intestati"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritti né servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è ubicato al piano terra di una palazzina realizzata nei primi anni Duemila, costituita da n. 4 piani in elevazione di cui n. 3 fuoriterza e uno seminterrato. Il piano seminterrato è destinato a cantine/depositi, il piano terra a negozi, il piano primo a uffici, il piano sottotetto a soffitte. La palazzina in cui è sito l'immobile, indentificata alla lettera A, è parte di un piccolo complesso che comprende anche altre n. 2 palazzine, identificate alle lettere B1 e B2, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. La palazzina A ha struttura in travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai a predalle e tetto a falde. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e si presentano in uno stato di conservazione discreto.



L'accesso al piano terra avviene da Via Carife, mediante mediante una rampa di scale esterne, pavimentata in peperino, che dalla quota stradale conduce a un ballatoio scoperto. L'accesso al negozio avviene mediante n. 2 saracinesche avvolgibili metalliche con apertura manuale, una verso Via Carife e una verso distacco condominiale. Il negozio ha un'altezza interna utile di 3,00 m e sottotrave di 2,68 m. E' costituito da un'area di vendita, un antiwc e un wc. Mostra un livello di conservazione scadente e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: l'area di vendita è priva di pavimento, c'è solo massetto di sottofondo; antiwc e wc in piastrelle di gres porcellanato 20x20 cm.

Pareti: perimetrali, travi, pilastri e soffitti intonacati con intonaco civile e tinteggiati a tempera; pareti esterne dell'antiwc e wc in cartongesso ancora a vista; pareti interne dell'antiwc e wc in piastrelle di gres porcellanato 20x20 cm.

Infissi esterni: saracinesca avvolgibile metallica con apertura manuale; finestra sul distacco condominiale con grata metallica di sicurezza; è privo di vetrine esterne.

Infissi interni: assenti.

Impianti: assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nella disponibilità della procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1972 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille DE MARTINO	09/10/1972	25334	4949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/11/1972	97704	67046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1972 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille DE MARTINO	16/11/1972	26192	5130
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	09/01/1973	4097	3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/1972 al 28/10/1973	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille DE MARTINO	01/12/1972	26493	5249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	09/01/1973	4091	3604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/1973 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio ROSSETTI	01/08/1973	35147	3754
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/08/1973	57310	47300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/1973 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Atto per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/1983 al	**** Omissis ****	Compravendita			



28/04/1995		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio GALGANI	25/01/1983	3011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/01/1983	6256	4924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/1995 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe OTTOLENGHI	28/04/1995	94908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	17/05/1995	31951	18510
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/09/1999 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21979	14608
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21974	14603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21976	14605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21977	14606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21978	14607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21975	14604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2004 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello ANDRLINI	28/07/2004	50194	29816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	06/08/2004	93726	59860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello ANDERLINI	04/05/2007	57064	34161
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	24/05/2007	96941	34153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella in cui è sito l'immobile è generata dalle partt. 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 302 che, sopprese, costituiscono la part. 703 e che, a sua volta, costituisce l'attuale part. 746.

L'eredità del sig. **** Omissis ****, proprietario per 1/2 della part. 97, deceduto in data , viene accettata dagli eredi con Accettazione tacita, Notaio Giuliano PELOSI, in data , trascritta a 7.

L'eredità della sig.ra **** Omissis ****, proprietaria per 1/1 della part. 302, deceduta in data , viene accettata dall'erede, sig. **** Omissis **** con Accettazione tacita, Notaio Giuliano PELOSI, in data 07/03/2003, rep. , trascritta a.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO il 29/12/2004
Reg. gen. 162788 - Reg. part. 43212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 1 il 27/01/2022
Reg. gen. 8433 - Reg. part. 6028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a ROMA il 09/02/2006
Reg. gen. 88829 - Reg. part. 19432
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade, da PRG nella CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Da Piano Particolareggiato Zona O - 81 Selvotta ricade in "Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale".

Non è censito all'interno della Carta per la Qualità del PRG.

Secondo il PTPR della Regione Lazio: rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti in Evoluzione" (Tav. A); è vincolato, ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/04, come "Bene dichiarativo" "lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (Tav. B).

E' inoltre vincolato dal PTP 15/5 Decima Trigatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006.

Nell'atto di provenienza, compravendita Notaio Leonello ANDERLINI, rep. 57064, del 04/05/2007, vengono citate anche DIA prot. 71440 del 06/12/2005 e DIA prot. 63224 del 12/10/2006.

Accesso agli atti presso l'UOT del Municipio IX per la DIA prot. 71440 del 06/12/2005 ha dato esito negativo.

Documentazione di suddetta DIA è stata fornita alla scrivente da parte debitrice. Dall'analisi della documentazione risulta che gli interventi per cui è stata presentata non interessino la palazzina A, ma solo le palazzine residenziali B1 e B2.

Dall'accesso agli atti presso l'UOT del Municipio IX per la DIA prot. 63224 del 12/10/2006 risulta che suddetta DIA, e successiva variante, interessano solo il magazzino al piano S1.

L'ultimo titolo edilizio valido, presentato per l'immobile in oggetto, risulta quindi essere la variante n. 39419 del 16/06/2005 e integrazione n. 18737 del 13/03/2006, per cui è stato rilasciato PDC n. 1111 del 25/10/2006.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto in variante n. 39419 del 16/06/2005 e dell'integrazione n. 18737 del 13/03/2006 per opere interne:

- 1) frazionamento rispetto all'adiacente negozio. Nel progetto il piano terra è un unico locale negozio privo di divisioni interne, mentre l'immobile in oggetto occupa solo una porzione dell'intero piano terra;
- 2) realizzazione di locali wc e antiwc.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) devono essere sanate con CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01.

I costi per le sanatorie urbanistico-edilizie saranno decurtati dalla stima finale.

Si precisa inoltre che, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici del progetto in variante n. 39419 del 16/06/2005 e dell'integrazione n. 18737 del 13/03/2006, si rilevano altre difformità, che interessano l'intero fabbricato, localizzate sul fronte prospiciente Via Carife e legate all'andamento della quota stradale rispetto alla quota del fabbricato. Nello specifico: nel progetto, Via Carife è rappresentata con un andamento pianeggiante e la quota di imposta del piano terra del fabbricato è sollevata di soli 20 cm dalla quota stradale; nella realtà invece Via Carife è in salita (partendo dall'incrocio con Via Quadrelle) e, per raggiungere la quota di



imposta del piano terra, è stata realizzata una rampa di scale esterne di n. 12 alzate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come dichiarato dal sig. **** Omissis **** in occasione del sopralluogo del 05/12/2022, per il fabbricato in cui è sito l'immobile, non è costituito condominio.

Da visure ipotecarie effettuate risulta però trascritto Regolamento di Condominio, Notaio Leonello Anderlini, rep. 54253, racc. 32232, del 25/01/2006, Allegato B. In suddetto Regolamento sono riportati i seguenti divieti:

"a) Destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad uso abitazione, sedi di partito, organizzazioni politiche, sindacali o di assistenza, locanda, pensione o albergo, scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsiasi uso cui possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario alla decenza o al decoro dell'edificio.

b) Occupare con costruzioni anche provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie gli spazi esterni, le scale, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà di uso comune; l'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, nel qual caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile ai lavori e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini, si dovrà dunque darne comunicazione all'Amministratore.

c) Apporre targhe, cartelli od insegne ad eccezione delle targhette alle porte degli appartamenti purché decorose e di dimensioni normali.

d) Ciascun condomino può servirsi della cosa comune, per l'uso a cui è destinata, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Il condomino non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri, e non può occupare suolo o altre cose comuni per lungo periodo che impediscono ad altri di farne uso lecito.

e) Tenere in qualsiasi locale di proprietà comune e non, animali di qualsiasi specie, eccettuati cani e gatti (non più di due) e uccelli quando non arrechino danno o disturbo ad altri condomini. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento e di evitare con ogni mezzo che abbaiano rechino disturbo ai vicini, specialmente di notte, e che insudicino comunque le parti comuni.

f) Depositare materiali sui balconi ed in genere eseguire opere su di essi che possano compromettere la stabilità o alterarne l'estetica o comunque arrecare danni. E' soltanto consentito collocare sui balconi o sui davanzali delle finestre vasi di fiori purché siano assicurati convenientemente contro il pericolo delle cadute e che impediscano lo stillicidio.

g) Di gettare immondizie od oggetti qualsiasi e di esporre o sbattere panni dalle finestre o nelle scale.

h) Di sciorinare panni alle finestre o fuori di esse: soltanto alle finestre non visibili dalla pubblica via potrà stendersi qualche oggetto su corda fissata in modo che non sporga dalla finestra e non produca stillicidio.

i) Lavare i balconi con getti d'acqua che straripano dal pavimento o fuoriuscendo violentemente dai bocchettoni arrechino danni ai finestrone delle scale, alle strutture murarie e ai condomini sottostanti.

j) Praticare attività rumorose oltre le 22:00 e prima delle ore 7:00 come suonare, cantare, ballare, salvo consenso dei condomini vicini. Attività rumorose sono proibite anche nella fascia oraria compresa dalle 14:00 alle 16:00.

k) Montare tende su balconi e terrazzi di colore diverso da quello deliberato in assemblea."

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 87, edificio A, interno B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

E' collegato a sud con il negozio A (sub. 17), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a nord negozio C (sub. 19) e a ovest affaccia su distacco condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	61,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 26/09/2005 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 18, Zc. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 60 mq Rendita € 579,46 Piano T
Dal 27/09/2005 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 18, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 60 mq Rendita € 1.069,07 Piano T
Dal 04/05/2007 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1179, Part. 746, Sub. 18, Zc. 6 Categoria C1 Cl.6, Cons. 60 mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 1.069,07 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1179	746	18	6	C1	6	60 mq	64 mq	1069,07 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria in atti, che è anche la prima planimetria di impianto, presentata in data 26/09/2005, per:

- assenza del muro divisorio con l'adiacente negozio int. A (sub. 17). I due locali sono nella realtà comunicanti e collegati;
- assenza di antiwc e wc;
- chiusura ingresso dal vano scala condominiale.

PRECISAZIONI

Nulla.



PATTI

Con Atto d'obbligo, Notaio Antonio Oliva, rep. 17120, del 27/04/2004, la società costruttrice si obbliga:
"- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq.550 (cinquecentocinquanta) a parcheggio privato al servizio del residenziale e mq. 400 (quattrocento) al servizio del non residenziale, assumendone a proprie cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora numero 20 (venti) alberi di altezza non inferiore a ml. 4,50 (...);
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano servizi al servizio dell'edificio ed a mantenere la destinazione d'uso dei locali dell'intero complesso (...)"

Con Atto d'obbligo, Notaio Antonio Oliva, rep. 17253, del 27/05/2004, la società costruttrice si obbliga:
"- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area occorrente della superficie di mq. 3.920 (tremilanovecentoventi), al servizio della progettata costruzione (...)"

Con Atto d'obbligo, Notaio Leonello Anderlini, rep. 55566, racc. 33129 del 26/07/2006, la società costruttrice si obbliga:
"- a destinare e mantenere permanentemente la destinazione d'uso a cantine dei locali al piano interrato a servizio dell'Edificio "A" (...);
- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 155 mq a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione (...);
- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato (...)"

STATO CONSERVATIVO

Le parti esterne del fabbricato in cui è sito l'immobile presenta uno stato conservativo discreto.
L'immobile al suo interno presenta uno stato di conservazione scadente: è vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne.

PARTI COMUNI

Dal Regolamento di Condominio, Notaio Leonello Anderlini, rep. 54253, racc. 32232, del 25/01/2006, Allegato B, risultano le seguenti parti comuni:
"a) il suolo su cui sorge il fabbricato, sia coperto che scoperto;
b) la copertura, le facciate e gli elementi costituenti;
c) le fondazioni, tutta la struttura portante;
d) la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, di quelli dei lavabi, bagni e cucina fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari;
e) gli impianti di gas, energia elettrica, di acquedotto, fino al punto di diramazione delle singole;
f) l'area esterna con tutte le sue opere sia quella d'ingresso alla palazzina, sia quella d'ingresso al parcheggio;
g) i muri di recinzione e relativi passaggi sia pedonale che carrabile;
h) l'impianto citofonico;
i) le scale per i soli immobili intestati"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non risultano trascritti né servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è ubicato al piano terra di una palazzina realizzata nei primi anni Duemila, costituita da n. 4 piani in elevazione di cui n. 3 fuoriterra e uno seminterrato. Il piano seminterrato è destinato a cantine/depositi, il piano terra a negozi, il piano primo a uffici, il piano sottotetto a soffitte. La palazzina in cui è sito l'immobile, indentificata alla lettera A, è parte di un piccolo complesso che comprende anche altre n. 2 palazzine, identificate alle lettere B1 e B2, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. La palazzina A ha struttura in travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai a predalle e tetto a falde. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e si presentano in uno stato di conservazione discreto.

L'accesso al piano terra avviene da Via Carife, mediante mediante una rampa di scale esterne, pavimentata in peperino, che dalla quota stradale conduce a un ballatoio scoperto. L'accesso al negozio avviene dal fronte verso Via Carife, mediante saracinesca avvolgibile metallica con apertura manuale. Il negozio ha un'altezza interna utile di 3,00 m e sottotrave di 2,68 m. E' costituito solo da un'area di vendita ed è priva di servizi igienici. Mostra un livello di conservazione scadente e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: è privo di pavimento, c'è solo massetto di sottofondo.

Pareti: perimetrali, travi, pilastri e soffitti intonacati con intonaco civile e tinteggiati a tempera.

Infissi esterni: saracinesca avvolgibile metallica con apertura manuale; finestra sul distacco condominiale con grata metallica di sicurezza; è privo di vetrina esterna.

Infissi interni: assenti.

Impianti: assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nella disponibilità della procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1972 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille DE MARTINO	09/10/1972	25334	4949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/11/1972	97704	67046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/11/1972 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille DE MARTINO	16/11/1972	26192	5130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	09/01/1973	4097	3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/1972 al 28/10/1973	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Achille DE MARTINO	01/12/1972	26493	5249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	09/01/1973	4091	3604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/1973 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio ROSSETTI	01/08/1973	35147	3754
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	30/08/1973	57310	47300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/1973 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Atto per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/1983 al 28/04/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio GALGANI	25/01/1983	3011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	27/01/1983	6256	4924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/1995 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe OTTOLENGHI	28/04/1995	94908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	17/05/1995	31951	18510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/1999 al 07/03/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21979	14608
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21974	14603
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21976	14605
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21977	14606
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21978	14607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2003 al 28/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	07/03/2003	35925	16203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/03/2003	21975	14604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2004 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello ANDRLINI	28/07/2004	50194	29816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	06/08/2004	93726	59860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonello ANDERLINI	04/05/2007	57064	34161
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	24/05/2007	96941	34153
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La particella in cui è sito l'immobile è generata dalle partt. 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 302 che, sopprese, costituiscono la part. 703 e che, a sua volta, costituisce l'attuale part. 746.

L'eredità del sig. **** Omissis ****, proprietario per 1/2 della part. 97, deceduto in data , viene accettata dagli eredi con Accettazione tacita, Notaio Giuliano PELOSI, in data 07/03/2003, rep. 35925, trascritta a il , r.g.

L'eredità della sig.ra **** Omissis ****, proprietaria per 1/1 della part. 302, deceduta in data , viene accettata dall'erede, sig. **** Omissis **** con Accettazione tacita, Notaio Giuliano PELOSI, in data 07/03/2003, rep. 35925, trascritta a il .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO il 29/12/2004
Reg. gen. 162788 - Reg. part. 43212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 1 il 27/01/2022
Reg. gen. 8433 - Reg. part. 6028
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni



- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA il 09/02/2006

Reg. gen. 88829 - Reg. part. 19432

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade, da PRG nella CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Da Piano Particolareggiato Zona O - 81 Selvotta ricade in "Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale".

Non è censito all'interno della Carta per la Qualità del PRG.

Secondo il PTPR della Regione Lazio: rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti in Evoluzione" (Tav. A); è vincolato, ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/04, come "Bene dichiarativo" "lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (Tav. B).

E' inoltre vincolato dal PTP 15/5 Decima Triglia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006.

Nell'atto di provenienza, compravendita Notaio Leonello ANDERLINI, rep. 57064, del 04/05/2007, vengono citate anche DIA prot. 71440 del 06/12/2005 e DIA prot. 63224 del 12/10/2006.

Accesso agli atti presso l'UOT del Municipio IX per la DIA prot. 71440 del 06/12/2005 ha dato esito negativo.

Documentazione di suddetta DIA è stata fornita alla scrivente da parte debitrice. Dall'analisi della documentazione risulta che gli interventi per cui è stata presentata non interessino la palazzina A, ma solo le palazzine residenziali B1 e B2.

Dall'accesso agli atti presso l'UOT del Municipio IX per la DIA prot. 63224 del 12/10/2006 risulta che suddetta DIA, e successiva variante, interessano solo il magazzino al piano S1.

L'ultimo titolo edilizio valido, presentato per l'immobile in oggetto, risulta quindi essere la variante n. 39419 del 16/06/2005 e integrazione n. 18737 del 13/03/2006, per cui è stato rilasciato PDC n. 1111 del 25/10/2006.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto in variante n. 39419 del 16/06/2005 e dell'integrazione n. 18737 del 13/03/2006 per opere interne:

- 1) frazionamento rispetto all'adiacente negozio. Nel progetto il piano terra è un unico locale negozio privo di divisioni interne, mentre l'immobile in oggetto occupa solo una porzione dell'intero piano terra;
- 2) chiusura ingresso dal vano scala condominiale.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) devono essere sanate con CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01.

I costi per le sanatorie urbanistico-edilizie saranno decurtati dalla stima finale.



Si precisa inoltre che, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici del progetto in variante n. 39419 del 16/06/2005 e dell'integrazione n. 18737 del 13/03/2006, si rilevano altre difformità, che interessano l'intero fabbricato, localizzate sul fronte prospiciente Via Carife e legate all'andamento della quota stradale rispetto alla quota del fabbricato. Nello specifico: nel progetto, Via Carife è rappresentata con un andamento pianeggiante e la quota di imposta del piano terra del fabbricato è sollevata di soli 20 cm dalla quota stradale; nella realtà invece Via Carife è in salita (partendo dall'incrocio con Via Quadrelle) e, per raggiungere la quota di imposta del piano terra, è stata realizzata una rampa di scale esterne di n. 12 alzate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come dichiarato dal sig. **** Omissis **** in occasione del sopralluogo del 05/12/2022, per il fabbricato in cui è sito l'immobile, non è costituito condominio.

Da visure ipotecarie effettuate risulta però trascritto Regolamento di Condominio, Notaio Leonello Anderlini, rep. 54253, racc. 32232, del 25/01/2006, Allegato B. In suddetto Regolamento sono riportati i seguenti divieti:

"a) Destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad uso abitazione, sedi di partito, organizzazioni politiche, sindacali o di assistenza, locanda, pensione o albergo, scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsiasi uso cui possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario alla decenza o al decoro dell'edificio.

b) Occupare con costruzioni anche provvisorie o con oggetti mobili di qualsivoglia specie gli spazi esterni, le scale, gli anditi ed in genere i locali e gli spazi di proprietà di uso comune; l'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, nel qual caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile ai lavori e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini, si dovrà dunque darne comunicazione all'Amministratore.

c) Apporre targhe, cartelli od insegne ad eccezione delle targhette alle porte degli appartamenti purché decorose e di dimensioni normali.

d) Ciascun condomino può servirsi della cosa comune, per l'uso a cui è destinata, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Il condomino non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri, e non può occupare suolo o altre cose comuni per lungo periodo che impediscono ad altri di farne uso lecito.

e) Tenere in qualsiasi locale di proprietà comune e non, animali di qualsiasi specie, eccettuati cani e gatti (non più di due) e uccelli quando non arrechino danno o disturbo ad altri condomini. E' fatto obbligo ai detentori di cani di tenere i medesimi al guinzaglio quando escono dall'appartamento e di evitare con ogni mezzo che abbaiano rechino disturbo ai vicini, specialmente di notte, e che insudicino comunque le parti comuni.

f) Depositare materiali sui balconi ed in genere eseguire opere su di essi che possano compromettere la stabilità o alterarne l'estetica o comunque arrecare danni. E' soltanto consentito collocare sui balconi o sui davanzali delle finestre vasi di fiori purché siano assicurati convenientemente contro il pericolo delle cadute e che impediscano lo stillicidio.

g) Di gettare immondizie od oggetti qualsiasi e di esporre o sbattere panni dalle finestre o nelle scale.

h) Di sciorinare panni alle finestre o fuori di esse: soltanto alle finestre non visibili dalla pubblica via potrà stendersi qualche oggetto su corda fissata in modo che non sporga dalla finestra e non produca stillicidio.

i) Lavare i balconi con getti d'acqua che straripano dal pavimento o fuoriuscendo violentemente dai bocchettoni arrechino danni ai finestrone delle scale, alle strutture murarie e ai condomini sottostanti.

j) Praticare attività rumorose oltre le 22:00 e prima delle ore 7:00 come suonare, cantare, ballare, salvo consenso dei condomini vicini. Attività rumorose sono proibite anche nella fascia oraria compresa dalle 14:00 alle 16:00.



k) Montare tende su balconi e terrazzi di colore diverso da quello deliberato in assemblea."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Carife 83, edificio A, interno A, piano S1
Magazzino sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 83, Edificio A, piano S1, int. A, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 510, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 170 mq, superficie catastale 190 mq, rendita 272,17 euro. Superficie rilevata 176,00 mq, superficie a seguito di ripristini 145,00 mq. Confina a nord con il magazzino B (sub. 511), a ovest con piano seminterrato dell'edificio B1, a sud con terrapieno e a est con Via Carife. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006; DIA prot. CN 63224 del 12/10/2006 e documentazione aggiuntiva prot. CN 68831 del 06/11/2006. Stato di occupazione: libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 746, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 62.487,75

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile con metodo comparativo mediante l'osservazione dei prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (magazzini). Si è poi applicato ai valori medi desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si ottiene così il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie. Si precisa che nella Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona Suburbana/ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFATARA) sono indicate quotazioni per i soli immobili residenziali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 358,00 €/mq e un massimo di 656,00 €/mq. Valore medio 507,00 €/mq (Cinquecentosette/00).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

piano seminterrato - con accesso carraio -15%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a -15% (coefficiente di merito). Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 430,95 €/mq (Quattrocentotrenta/95).

STIMA

L'immobile di consistenza di 145,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 430,95 €/mq, è, quindi, stimato 62.487,75 € (Ottantunomiladiciotto/60).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - Via Carife 83, edificio A, interno A, piano S1	145,00 mq	430,95 €/mq	€ 62.487,75	100,00%	€ 62.487,75
				Valore di stima:	€ 62.487,75

Valore di stima: € 62.487,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RIPRISTINI - Realizzazione muro di separazione con intercapedine	5000,00	€
VARIAZIONE PLANIMETRICA (DOCFA) - Reversale	50,00	€
VARIAZIONE PLANIMETRICA (DOCFA) - Parcella tecnico incaricato	300,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 50.888,98

Alla stima devono essere decurtati i costi così come di seguito descritti e quantificati.

RIPRISTINI

Sarà necessario, inoltre, ripristinare l'intercapedine ispezionabile perimetrale di larghezza 1,00 m mediante realizzazione di muro di separazione ed esclusione della superficie destinata da progetto a intercapedine. Realizzazione muro di separazione con intercapedine = 5.000,00 €

VARIAZIONE PLANIMETRICA (DOCFA)

A seguito dei ripristini di cui ai punti precedenti, sarà necessario presentare opportuna variazione planimetrica (DOCFA).

Reversale - 50,00 €

Parcella tecnico incaricato - 300,00 €

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 85, edificio A, interno A, piano T
 Negozio sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 85, Edificio A, piano T, int. A, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 17, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq, rendita 1.069,07 euro. Superficie utile lorda 67,00 mq, superficie netta 57,20 mq. E' costituito da un'area di vendita, un antiwc e un wc. E' vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne. E' collegato a nord con il negozio B (sub. 18), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a sud ballatoio di accesso verso distacco condominiale e a ovest affaccia su distacco



condominiale. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006. Stato di occupazione: libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 746, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 78.758,50

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile con metodo comparativo mediante l'osservazione dei prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili della stessa categoria (negozi) nella zona. Si è poi applicato ai valori medi desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si ottiene così il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie. Si precisa che nella Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona Suburbana/ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFATARA) sono indicate quotazioni per i soli immobili residenziali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 903,00 €/mq e un massimo di 1.448,00 €/mq. Valore medio 1.175,50 €/mq (Millecentosettantacinque/50).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

posizione - ordinaria 0%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a 0% (coefficiente di merito). Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.175,50 €/mq (Millecentosettantacinque/50).

STIMA

L'immobile di consistenza di 67,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.175,50 €/mq, è, quindi, stimato 78.758,50 € (Settantottomilasettecentocinquantotto/50).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via Carife 85, edificio A, interno A, piano T	67,00 mq	1.175,50 €/mq	€ 78.758,50	100,00%	€ 78.758,50
				Valore di stima:	€ 78.758,50

Valore di stima: € 78.758,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA - Reversale (DAC 4/2017)	251,24	€
SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA - Sanzione (art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01)	1000,00	€
SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA - Parcella tecnico incaricato	2000,00	€
RIPRISTINI - 1/2 Realizzazione muro di separazione	1500,00	€
OPERE DI COMPLETAMENTO E FINITURA	34384,40	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 31.747,01

Alla stima devono essere decurtati i costi così come di seguito descritti e quantificati.

SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA

Allo scopo di regolarizzare dal punto di vista urbanistico-edilizio le difformità indicate nel paragrafo "Regolarità edilizia", sarà necessario presentare CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01.

Reversale (calcolata ai sensi della DAC 4/2017) - 251,24 €

Sanzione (ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01) - 1.000,00 €

Parcella tecnico incaricato - 2.000,00 €

RIPRISTINI

Sarà necessario ripristinare il muro di separazione con l'adiacente negozio int. B (sub. 18). La spesa da sostenere sarà divisa in parti uguali con il proprietario dell'adiacente negozio int. B (sub. 18).

1/2 Realizzazione muro di separazione - 1.500,00 €

OPERE DI COMPLETAMENTO E FINITURA

Al fine di rendere omogenea la stima comparativa, effettuata con dati relativi ad immobili che abbiano uno stato conservativo normale, e considerato lo stato scadente in cui si trova l'immobile (vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne), sarà necessario applicare una decurtazione dei costi da sostenere per rendere l'immobile abitabile e utilizzabile.

Per calcolare i costi delle opere di completamento si è proceduto con il metodo dei costi parametrici delle costruzioni. Si è preso il costo parametrico per la ristrutturazione di edifici esistenti indicato dalla DEI nelle Tipologie Edilizie (2012) per l'edilizia terziaria che è pari a 930,00 €/mq calcolato su opere realizzate nel 2008. La percentuale corrispondente alle opere necessarie al caso di specie (serramenti interni ed esterni, pavimenti, controsoffitti, opere da fabbro, tinteggiature, impianti e varie) è pari al 41,9%.

$930,00 \text{ €} * 41,9\% = 389,67 \text{ €/mq}$

L'attualizzazione ISTAT (indice 1,317) di questo costo unitario è pari a 513,20 €/mq.

Il prezzo sulla superficie totale è quindi pari a

$67,00 \text{ mq} * 513,20 \text{ €/mq} = 34.384,40 \text{ €}$

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 87, edificio A, interno B, piano T
Negozio sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 87, Edificio A, piano T, int. B, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 18, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, superficie catastale 64 mq, rendita 1.069,07 euro. Superficie utile lorda 69,00 mq, superficie netta 61,00 mq. E'



costituito solo da un'area di vendita, è privo di servizi igienici. E' vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne. E' collegato a sud con il negozio A (sub. 17), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a nord negozio C (sub. 19) e a ovest affaccia su distacco condominiale. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006. Stato di occupazione: libero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 746, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 81.109,50

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile con metodo comparativo mediante l'osservazione dei prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili della stessa categoria (negozi) nella zona. Si è poi applicato ai valori medi desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si ottiene così il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie. Si precisa che nella Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per la zona Suburbana/ARDEATINA SELVOTTA-SPREGAMORE (VIA DEL FOSSO DELLA SOLFATARA) sono indicate quotazioni per i soli immobili residenziali.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 903,00 €/mq e un massimo di 1.448,00 €/mq. Valore medio 1.175,50 €/mq (Millecentosettantacinque/50).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

posizione - ordinaria 0%

La somma dei coefficienti sopraelencati è pari a 0% (coefficiente di merito). Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.175,50 €/mq (Millecentosettantacinque/50).

STIMA

L'immobile di consistenza di 69,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.175,50 €/mq, è, quindi, stimato 81.109,50 € (Ottantunomilacentonove/50).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Roma (RM) - Via Carife 87, edificio A, interno B, piano T	69,00 mq	1.175,50 €/mq	€ 81.109,50	100,00%	€ 81.109,50
				Valore di stima:	€ 81.109,50

Valore di stima: € 81.109,50

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA - Reversale (DAC 4/2017)	251,24	€
SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA - Sanzione (art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01)	1000,00	€
SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA - Parcella tecnico incaricato	2000,00	€
RIPRISTINI	1500,00	€
OPERE DI COMPLETAMENTO E FINITURA	41300,64	€
VARIAZIONE PLANIMETRICA (DOCFA) - Reversale	50,00	€
VARIAZIONE PLANIMETRICA (DOCFA) - Parcella tecnico incaricato	300,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 26.596,67

Alla stima devono essere decurtati i costi così come di seguito descritti e quantificati.

SANATORIA URBANISTICO-EDILIZIA

Allo scopo di regolarizzare dal punto di vista urbanistico-edilizio le difformità indicate nel paragrafo "Regolarità edilizia", sarà necessario presentare CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01.

Reversale (calcolata ai sensi della DAC 4/2017) - 251,24 €

Sanzione (ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01) - 1.000,00 €

Parcella tecnico incaricato - 2.000,00 €

RIPRISTINI

Sarà necessario ripristinare il muro di separazione con l'adiacente negozio int. A (sub. 17). La spesa da sostenere per il muro di separazione sarà divisa in parti uguali con il proprietario dell'adiacente negozio int. A (sub. 17).

1/2 Realizzazione muro di separazione = 1.500,00 €

OPERE DI COMPLETAMENTO E FINITURA

Al fine di rendere omogenea la stima comparativa, effettuata con dati relativi ad immobili che abbiano uno stato conservativo normale, e considerato lo stato scadente in cui si trova l'immobile (vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne), sarà necessario applicare una decurtazione dei costi da sostenere per rendere l'immobile abitabile e utilizzabile.

Per calcolare i costi delle opere di completamento si è proceduto con il metodo dei costi parametrici delle costruzioni. Si è preso il costo parametrico per la ristrutturazione di edifici esistenti indicato dalla DEI nelle Tipologie Edilizie (2012) per l'edilizia terziaria che è pari a 930,00 €/mq calcolato su opere realizzate nel 2008. La percentuale corrispondente alle opere necessarie al caso di specie, considerata anche l'attuale assenza di servizi igienici, (serramenti interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti, controsoffitti, opere murarie, intonaci, opere da fabbro, tinteggiature, impianti e varie) è pari al 48,87%.

$930,00 \text{ €} * 48,87\% = 454,49 \text{ €/mq}$

L'attualizzazione ISTAT (indice 1,317) di questo costo unitario è pari a 598,56 €/mq.

Il prezzo sulla superficie totale è quindi pari a

$69,00 \text{ mq} * 598,56 \text{ €/mq} = 41.300,64 \text{ €}$

Si precisa che la percentuale di opere previste per l'immobile in oggetto (int. B) è superiore a quella prevista per l'adiacente negozio all'int. A perché include anche le opere (murature, intonaci, rivestimenti e impianto



idrico sanitario) necessarie per realizzare locali wc e antiwc che nel negozio int. A sono già presenti.

VARIAZIONE PLANIMETRICA (DOCFA)

A seguito delle sanatorie e delle opere di cui ai punti precedenti, sarà necessario presentare opportuna variazione planimetrica (DOCFA).

Reversale - 50,00 €

Parcella tecnico incaricato - 300,00 €

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

Roma, li 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Carife 83, edificio A, interno A, piano S1
Magazzino sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 83, Edificio A, piano S1, int. A, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 510, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 170 mq, superficie catastale 190 mq, rendita 272,17 euro. Superficie rilevata 176,00 mq, superficie a seguito di ripristini 145,00 mq. Confina a nord con il magazzino B (sub. 511), a ovest con piano seminterrato dell'edificio B1, a sud con terrapieno e a est con Via Carife. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006; DIA prot. CN 63224 del 12/10/2006 e documentazione aggiuntiva prot. CN 68831 del 06/11/2006. Stato di occupazione: libero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 746, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade, da PRG nella CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Da Piano Particolareggiato Zona O - 81 Selvotta ricade in "Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale". Non è censito all'interno della Carta per la Qualità del PRG. Secondo il PTPR della Regione Lazio: rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti in Evoluzione" (Tav. A); è vincolato, ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/04, come "Bene dichiarativo" "lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (Tav. B). E' inoltre vincolato dal PTP 15/5 Decima Trigoria.

Prezzo base d'asta: € 50.888,98

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 85, edificio A, interno A, piano T
Negozio sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 85, Edificio A, piano T, int. A, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 17, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq, rendita 1.069,07 euro. Superficie utile lorda 67,00 mq, superficie netta 57,20 mq. E' costituito da un'area di vendita, un antiwc e un wc. E' vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne. E' collegato a nord con il negozio B (sub. 18), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a sud ballatoio di accesso verso distacco condominiale e a ovest affaccia su distacco condominiale. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006. Stato di occupazione: libero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 746, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade, da PRG nella CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Da Piano Particolareggiato Zona O - 81 Selvotta ricade in "Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale". Non è censito all'interno della Carta per la Qualità del PRG. Secondo il PTPR della Regione Lazio: rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti in Evoluzione" (Tav. A); è vincolato, ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/04, come "Bene dichiarativo" "lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (Tav. B). E' inoltre vincolato dal PTP 15/5 Decima Trigoria.

Prezzo base d'asta: € 31.747,01



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Carife 87, edificio A, interno B, piano T
Negozio sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 87, Edificio A, piano T, int. B, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 18, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, superficie catastale 64 mq, rendita 1.069,07 euro. Superficie utile lorda 69,00 mq, superficie netta 61,00 mq. E' costituito solo da un'area di vendita, è privo di servizi igienici. E' vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne. E' collegato a sud con il negozio A (sub. 17), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a nord negozio C (sub. 19) e a ovest affaccia su distacco condominiale. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006. Stato di occupazione: libero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 746, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima ricade, da PRG nella CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Da Piano Particolareggiato Zona O - 81 Selvotta ricade in "Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale". Non è censito all'interno della Carta per la Qualità del PRG. Secondo il PTPR della Regione Lazio: rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti in Evoluzione" (Tav. A); è vincolato, ai sensi dell'art. 134, c. 1, lett. a e art. 136 Dlgs 42/04, come "Bene dichiarativo" "lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (Tav. B). E' inoltre vincolato dal PTP 15/5 Decima Trigoria.

Prezzo base d'asta: € 26.596,67



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.888,98

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carife 83, edificio A, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 746, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	145,00 mq
Stato conservativo:	Le parti esterne del fabbricato in cui è sito l'immobile presenta uno stato conservativo discreto. L'immobile al suo interno presenta uno stato di conservazione mediocre.		
Descrizione:	Magazzino sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 83, Edificio A, piano S1, int. A, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 510, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 170 mq, superficie catastale 190 mq, rendita 272,17 euro. Superficie rilevata 176,00 mq, superficie a seguito di ripristini 145,00 mq. Confina a nord con il magazzino B (sub. 511), a ovest con piano seminterrato dell'edificio B1, a sud con terrapieno e a est con Via Carife. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006; DIA prot. CN 63224 del 12/10/2006 e documentazione aggiuntiva prot. CN 68831 del 06/11/2006. Stato di occupazione: libero.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.747,01

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carife 85, edificio A, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 746, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	Le parti esterne del fabbricato in cui è sito l'immobile presenta uno stato conservativo discreto. L'immobile al suo interno presenta uno stato di conservazione scadente: è vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne.		
Descrizione:	Negozio sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 85, Edificio A, piano T, int. A, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 17, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, superficie catastale 62 mq, rendita 1.069,07 euro. Superficie utile lorda 67,00 mq, superficie netta 57,20 mq. E' costituito da un'area di vendita, un antiwc e un wc. E' vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne. E' collegato a nord con il negozio B (sub. 18), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a sud ballatoio di accesso verso distacco condominiale e a ovest affaccia su distacco condominiale. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737		



	del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006. Stato di occupazione: libero.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.596,67

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carife 87, edificio A, interno B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1179, Part. 746, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	Le parti esterne del fabbricato in cui è sito l'immobile presenta uno stato conservativo discreto. L'immobile al suo interno presenta uno stato di conservazione scadente: è vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne.		
Descrizione:	Negozio sito in Roma, località Selvotta, in Via Carife n. 87, Edificio A, piano T, int. B, dati catastali Fg. 1179, part. 746, sub. 18, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, superficie catastale 64 mq, rendita 1.069,07 euro. Superficie utile lorda 69,00 mq, superficie netta 61,00 mq. E' costituito solo da un'area di vendita, è privo di servizi igienici. E' vuoto, privo di finiture, infissi interni e vetrine esterne. E' collegato a sud con il negozio A (sub. 17), confina a est con ballatoio di accesso verso Via Carife, a nord negozio C (sub. 19) e a ovest affaccia su distacco condominiale. Titoli edilizi: Progetto n. 61568 del 09/10/2003, PDC n. 933 del 09/09/2004, variante n. 39419 del 16/06/2005, integrazione n. 18737 del 13/03/2006, PDC n. 1111 del 25/10/2006. Stato di occupazione: libero.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

