
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marsella Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2021 del R.G.E.

contro

SOMMARIO

Incarico.....	
Premessa.....	
Descrizione	
Lotto n. 1	
Lotto n. 2	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare	

INCARICO

All'udienza del 13-05-2021, il sottoscritto Ing. Marsella Giovanni, con studio in Via Paola Falconieri, 45 - 00152 - Roma (RM), *** Tel. 06 58202593, Fax 06 58202593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e successivamente in via telematica accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, interno 12, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
- **Bene N° 9** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
- **Bene N° 10** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

L'edificio in cui è inserito l'appartamento in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA. Nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina.

La posizione della palazzina risulta arretrata rispetto alla strada principale, Via di Torre Morena 102, alla stessa si accede tramite un vialetto carrabile in fondo al quale è presente il cancello d'ingresso alla palazzina condominiale. La palazzina è ben rifinita, con ampi spazi esterni per percorsi e spazi di manovra al piano terra.

L'appartamento è su due livelli, per la parte al terzo piano, è costituito da un ampio ingresso -soggiorno con angolo cottura a vista, due stanze da letto un disimpegno ed un bagno. Nella parte antistante al soggiorno è presente un balcone, ed anche nella zona notte è presente un secondo balcone. Nel soggiorno è presente una scala che dà accesso al piano superiore, dove è presente una stanza mansardata ed un bagno (tali locali al piano superiore risultano catastalmente come "soffitta").

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102,
PIANO TERRA**

Posto auto scoperto sub. 4.

Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102).

L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102,
PIANO TERRA**

Posto auto scoperto sub. 5.

Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102).

L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102,
PIANO TERRA**

Posto auto scoperto sub. 6.

Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102).

L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102,
PIANO TERRA**

Posto auto coperto sub. 17.

Trattasi di uno dei due posti auto coperti di proprietà della parte eseguita, posti all'interno della sagoma dell'edificio, presso il piano piloty, ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102).

L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è pavimentata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Posto auto coperto sub. 18.

Trattasi di uno dei due posti auto coperti di proprietà della parte eseguita, posti all'interno della sagoma dell'edificio, presso il piano piloty, ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102).

L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è pavimentata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina.

Trattasi di un villino unifamiliare ad unico livello fuori terra, con corte esterna e garage laterale (accatastato separatamente) ubicato sempre nella stessa corte. Il villino ha accesso diretto da Via di Torre Morena con proprio cancello carrabile, ed accesso pedonale anche dall'area retrostante, immobile sub. 501 facente parte dello stesso lotto.

Dalla corte esterna esclusiva, delimitata verso l'esterno da muretti di recinzione, si può accedere all'abitazione da due portoni distinti ubicati su due lati dell'abitazione.

L'immobile è costituito essenzialmente da un ampio soggiorno, una cucina con un altro ambiente attiguo, un disimpegno, due stanze e due bagni.

La superficie catastale risulta di 113 mq.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina.

Trattasi di un ampio locale garage ad unico livello fuori terra, con corte esterna (posto lateralmente al villino principale, sempre all'interno della medesima corte). Il garage ha accesso diretto da Via di Torre Morena con proprio cancello carrabile.

L'immobile è costituito essenzialmente da un ampio locale con porta d'accesso automatizzata la cui superficie catastale risulta di 30 mq.

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina.

Trattasi di un complesso di alcuni manufatti metallici (in totale pari a n. 6 manufatti) compreso il terreno di sedime e quello al contorno e di accesso agli stessi.

In particolare trattasi di un grande capannone centrale con ampie porte d'accesso, e di altri 5 manufatti più piccoli di varie dimensioni.

Bene N° 10 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra

Trattasi della corte esterna al villino unifamiliare ad unico livello fuori terra di cui al bene n. 7 (particella 502).

La superficie di questa corte esterna all'abitazione è di circa i 300 mq, compreso l'area di sedime del garage e del villino.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, interno 12, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

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

- *** (Proprietà 1/1)

L'immobile, costituito dall'appartamento in esame, sito in Via di Torre Morena 102, piano 3° int. 12, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580, raccolta n, 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

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

- *** (Proprietà 1/1)

L'immobile, costituito dal posto auto scoperto in esame, sito in Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580, raccolta n, 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

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

- *** (Proprietà 1/1)

L'immobile, costituito dal posto auto scoperto in esame, sito in Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580, raccolta n, 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

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

- *** (Proprietà 1/1)

L'immobile, costituito dal posto auto scoperto in esame, sito in Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 03/03/1994 repertorio n. 7141, raccolta n, 3489, registrato in conservatoria di Roma in data 09/03/1994 al n. 8755 di formalità.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

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

- *** (Proprietà 1/1)

L'immobile, costituito dal posto auto coperto in esame, sito in Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580,

raccolta n, 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

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

- *** (Proprietà 1/1)

L'immobile, costituito dal posto auto coperto in esame, sito in Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580, raccolta n, 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

L'appartamento è confinante con il vano scale, l'int. 11, distacchi esterni, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Descrizione dall'atto di compravendita: posto auto scoperto sito al piano terra, confinante con lo spazio di manovra, posto auto in appresso descritto, proprietà ***, salvo altri.
Si precisa che il posto auto "in appresso descritto" è il posto auto n. 5.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Descrizione dall'atto di compravendita: posto auto scoperto sito al piano terra, confinante con lo spazio di manovra, posto auto come sopra descritto, proprietà ***, salvo altri.
Si precisa che il posto auto "come sopra descritto" è il posto auto n. 4.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Descrizione dall'atto di compravendita: posto auto scoperto confinante con spazio di manovra, proprietà ***, proprietà *** e loro aventi causa, salvo altri.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Descrizione dall'atto di compravendita: due posti auto coperti (contigui tra loro) siti al piano terra, confinanti con appartamento distinto con la lettera A, spazio di manovra, proprietà condominiale, salvo altri.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Descrizione dall'atto di compravendita: due posti auto coperti (contigui tra loro) siti al piano terra, confinanti con appartamento distinto con la lettera A, spazio di manovra, proprietà condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,50 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,70 m	3
Balcone	25,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	0,00 m	3
Soffitta	48,00 mq	52,00 mq	0,25	10,40 mq	1,45 m	4
Totale superficie convenzionale:				110,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,40 mq		

L'altezza della soffitta varia da 0,90 a circa 2,00 m, in conseguenza dell'inclinazione della falda del tetto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Dati Catastali

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1414	42		A2	5	4,5	90 mq	627,5 €	3		

Corrispondenza catastale

Il piano quarto sotto la copertura ha destinazione d'uso catastale "Soffitta", ed è di limitata altezza (media 1,45). Di fatto la stessa soffitta è utilizzata ai fini abitativi ed è stato realizzato anche un bagno.

Nella planimetria catastale è presente un tramezzo ad angolo che delimita parzialmente l'angolo cottura, nei luoghi questo tramezzo risulta mancante, con la cucina completamente a vista.

Dalla visura catastale risulta che l'immobile è intestato ancora al precedente proprietario che ha venduto l'immobile alla parte esecutata.

Nel bagno al livello soffitta risulta presente una finestra che non è riportata sulla planimetria catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1414	4	6	C6	8	12	12 mq	26,03 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Dalla visura catastale il posto auto risulta ancora intestato al proprietario precedente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1414	5	6	C6	8	12	12 mq	26,03 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Dalla visura catastale il posto auto risulta ancora intestato al proprietario precedente.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1414	6	6	C6	8	12	11 mq	23,86 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Dalla visura catastale il posto auto risulta ancora intestato al proprietario precedente.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1414	17	6	C6	12	11	11 mq	44,31 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Dalla visura catastale il posto auto risulta ancora intestato al proprietario precedente.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1414	18	6	C6	12	13	13 mq	52,37 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Dalla visura catastale il posto auto risulta ancora intestato al proprietario precedente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

Le parti comuni sono costituiti da un vialetto d'accesso che dalla strada principale, Via di Torre Morena, porta alla palazzina, la quale risulta arretrata rispetto alla strada. Inoltre sono comuni anche le aree di manovra e gli altri servizi condominiali, tra cui l'ascensore, ecc.. Il tutto è meglio indicato nel regolamento condominiale. L'area su cui ricade l'edificio è soggetta a servitù di fognatura e di passaggio, come risulta dall'atto di provenienza e dal regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

L'area su cui ricade l'immobile è soggetta a servitù di fognatura e di passaggio, come risulta dall'atto di provenienza e dal regolamento di condominio.

Verifica se il bene è gravato da censo, livello o uso civico: Per questo aspetto, confermo che non si ha conoscenza di usi civici sulle aree oggetto di esecuzione immobiliare e nemmeno degli altri vincoli sopra indicati.

La fonte a cui il sottoscritto ha attinto per dette verifiche è il sito On Line della Regione Lazio nella sezione apposita "Usi Civici".

Si fa presente che anche dagli atti di provenienza e dalle visure catastali storiche non vi è alcuna traccia di usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

L'area su cui ricade l'immobile, compreso i posti auto a piano terra è soggetta a servitù di fognatura e di passaggio, come risulta dall'atto di provenienza e dal regolamento di condominio.

Verifica se il bene è gravato da censo, livello o uso civico: Per questo aspetto, confermo che non si ha conoscenza di usi civici sulle aree oggetto di esecuzione immobiliare e nemmeno degli altri vincoli sopra indicati.

La fonte a cui il sottoscritto ha attinto per dette verifiche è il sito On Line della Regione Lazio nella sezione apposita "Usi Civici".

Si fa presente che anche dagli atti di provenienza e dalle visure catastali storiche non vi è alcuna traccia di usi civici.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

L'area su cui ricade l'immobile, compreso i posti auto a piano terra è soggetta a servitù di fognatura e di passaggio, come risulta dall'atto di provenienza e dal regolamento di condominio.

Verifica se il bene è gravato da censo, livello o uso civico: Per questo aspetto, confermo che non si ha conoscenza di usi civici sulle aree oggetto di esecuzione immobiliare e nemmeno degli altri vincoli sopra indicati.

La fonte a cui il sottoscritto ha attinto per dette verifiche è il sito On Line della Regione Lazio nella sezione apposita "Usi Civici".

Si fa presente che anche dagli atti di provenienza e dalle visure catastali storiche non vi è alcuna traccia di usi civici.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA**

L'area su cui ricade l'immobile, compreso i posti auto a piano terra è soggetta a servitù di fognatura e di passaggio, come risulta dall'atto di provenienza e dal regolamento di condominio.

Verifica se il bene è gravato da censo, livello o uso civico: Per questo aspetto, confermo che non si ha conoscenza di usi civici sulle aree oggetto di esecuzione immobiliare e nemmeno degli altri vincoli sopra indicati.

La fonte a cui il sottoscritto ha attinto per dette verifiche è il sito On Line della Regione Lazio nella sezione apposita "Usi Civici".

Si fa presente che anche dagli atti di provenienza e dalle visure catastali storiche non vi è alcuna traccia di usi civici.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA**

L'area su cui ricade l'immobile, compreso i posti auto a piano terra è soggetta a servitù di fognatura e di passaggio, come risulta dall'atto di provenienza e dal regolamento di condominio.

Verifica se il bene è gravato da censo, livello o uso civico: Per questo aspetto, confermo che non si ha conoscenza di usi civici sulle aree oggetto di esecuzione immobiliare e nemmeno degli altri vincoli sopra indicati.

La fonte a cui il sottoscritto ha attinto per dette verifiche è il sito On Line della Regione Lazio nella sezione apposita "Usi Civici".

Si fa presente che anche dagli atti di provenienza e dalle visure catastali storiche non vi è alcuna traccia di usi civici.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA**

L'area su cui ricade l'immobile, compreso i posti auto a piano terra è soggetta a servitù di fognatura e di passaggio, come risulta dall'atto di provenienza e dal regolamento di condominio.

Verifica se il bene è gravato da censo, livello o uso civico: Per questo aspetto, confermo che non si ha conoscenza di usi civici sulle aree oggetto di esecuzione immobiliare e nemmeno degli altri vincoli sopra indicati.

La fonte a cui il sottoscritto ha attinto per dette verifiche è il sito On Line della Regione Lazio nella sezione apposita "Usi Civici".

Si fa presente che anche dagli atti di provenienza e dalle visure catastali storiche non vi è alcuna traccia di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

L'edificio in cui ricade l'appartamento risulta realizzato in cemento armato, con rivestimenti esterni in cortina. Il tetto dell'edificio è realizzato a falde inclinate. L'edificio dispone di un ampio vialetto d'accesso e di spazi di manovra al piano terra, con posti auto privati. Le pareti esterne dell'edificio sono del tipo con muratura in cassetta. L'appartamento si presenta in buone condizioni, la porta d'accesso è blindata, le porte interne sono in legno di buona fattura, le finestre sono in legno con doppio vetro.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Trattasi di un posto auto esclusivo in un parcheggio di auto nel cortile condominiale completamente pavimentato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Trattasi di un posto auto esclusivo in un parcheggio di auto nel cortile condominiale completamente pavimentato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Trattasi di un posto auto esclusivo in un parcheggio di auto nel cortile condominiale completamente pavimentato.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Trattasi di un posto auto esclusivo coperto in un parcheggio di auto nel cortile condominiale completamente pavimentato.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Trattasi di un posto auto esclusivo coperto in un parcheggio di auto nel cortile condominiale completamente pavimentato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Risulta presente un contratto di affitto del 13/02/2015 nei confronti del *** (afferente all'appartamento ed al posto auto n. 4), reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Frascati, registrato al n. 1554 del 26/03/2015.

Nel contratto la durata è di 12 mesi (Contratto di natura transitoria).

Dal prospetto stampato dall'Agenzia delle Entrate risulta una proroga fino al 31/12/2017.

Non risultando alcun altro rinnovo del contratto, lo stesso si ritiene non più operante.

Alla data del sopralluogo, da quanto ha riferito la parte esecutata l'immobile risulta abitato da terzi in virtù di un contratto di affitto, presumibilmente quello sopra richiamato, che non risulta rinnovato.

Stante quanto sopra l'uso da parte di terzi dell'immobile avviene senza titolo, non risultando rinnovato il contratto di affitto.

La parte esecutata per detto contratto di affitto, ha riferito durante le operazioni peritali che lo stesso poteva essere esibito su specifica autorizzazione del ***, ma in seguito non ha mai fornito nessun contratto o altro documento afferente a tale argomento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Risulta presente un contratto di affitto del 13/02/2015 nei confronti del *** (afferente all'appartamento ed al posto auto n. 4), reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Frascati, registrato al n. 1554 del 26/03/2015.

Nel contratto la durata è di 12 mesi (Contratto di natura transitoria).

Dal prospetto stampato dall'Agenzia delle Entrate risulta una proroga fino al 31/12/2017.

Non risultando alcun altro rinnovo del contratto, lo stesso si ritiene non più operante.

Alla data del sopralluogo il posto auto risultava libero.

Stante quanto sopra il posto auto deve ritenersi in uso della parte esecutata, l'uso da parte di terzi sarebbe senza titolo, non risultando rinnovato il contratto di affitto.

La parte esecutata per detto contratto di affitto, ha riferito durante le operazioni peritali che lo stesso poteva essere esibito su specifica autorizzazione del ***, ma in seguito non ha mai fornito nessun contratto o altro documento afferente a tale argomento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Il posto auto scoperto risulta nelle disponibilità della parte esecutata.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Il posto auto scoperto risulta nelle disponibilità della parte esecutata.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Il posto auto coperto risulta nelle disponibilità della parte esecutata.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Il posto auto coperto risulta nelle disponibilità della parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580, raccolta n, 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile, costituito dal posto auto scoperto in esame, Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580, raccolta n, 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile, costituito dal posto auto scoperto in esame, Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580, raccolta n. 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile, costituito dal posto auto scoperto in esame, Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 03/03/1994 repertorio n. 7141, raccolta n. 3489, registrato in conservatoria di Roma in data 09/03/1994 al n. 8755 di formalità.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile, costituito dal posto auto coperto in esame, Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580, raccolta n. 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile, costituito dal posto auto coperto in esame, Via di Torre Morena 102, piano terra, è stato acquistato dalla parte esecutata con atto di compravendita del 15/02/1993 repertorio n. 6580, raccolta n. 3289, registrato in conservatoria di Roma in data 25/02/1993 al n. 8228 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

Oneri di cancellazione

1

ANNOTAZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 10237 Registro Generale 67628
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 11088/5503 del 18/04/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5695 del 1992

2

ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 7348
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12868/6758 del 19/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3

TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA**

Oneri di cancellazione

1

ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 7348
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12868/6758 del 19/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2

TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA**

Oneri di cancellazione

1

ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 7348
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12868/6758 del 19/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2

TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

1

ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 7348
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12868/6758 del 19/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2

TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

1

ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 7348
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12868/6758 del 19/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2

TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

1

ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 7348

Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12868/6758 del 19/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2
TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102,
INTERNO 12, PIANO 3

La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA

La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA

La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA

La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA

La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA

La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

L'edificio risulta costruito in base a specifica Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 93/c del 15/03/1991.

Per l'edificio risulta essere stata rilasciata l'agibilità n. 22 del 09/03/1994.

Sulla base dei dati disponibili il sottoscritto ha richiesto al Comune di Roma di prendere visione del progetto edilizio.

Il Comune di Roma, dopo vario tempo, ha risposto (con nota inserita sull'apposito portale telematico) che il fascicolo richiesto non è in atti. Inoltre, è stato suggerito di richiedere una dichiarazione di irreperibilità, inviando una PEC ad un indirizzo specifico, attività che ho prontamente effettuato.

Pertanto, poiché non è stato possibile reperire elaborati progettuali mediante i quali verificare la conformità tra il progetto approvato dal Comune di Roma e lo stato di fatto degli immobili, non si hanno elementi per pronunciarsi in merito alla regolarità edilizia degli immobili.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

L'edificio risulta costruito in base a specifica Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 93/c del 15/03/1991.

Per l'edificio risulta essere stata rilasciata l'agibilità n. 22 del 09/03/1994.

Sulla base dei dati disponibili il sottoscritto ha richiesto al Comune di Roma di prendere visione del progetto edilizio.

Il Comune di Roma, dopo vario tempo, ha risposto (con nota inserita sull'apposito portale telematico) che il fascicolo richiesto non è in atti. Inoltre, è stato suggerito di richiedere una dichiarazione di irreperibilità, inviando una PEC ad un indirizzo specifico, attività che ho prontamente effettuato.

Pertanto, poiché non è stato possibile reperire elaborati progettuali mediante i quali verificare la conformità tra il progetto approvato dal Comune di Roma e lo stato di fatto degli immobili, non si hanno elementi per pronunciarsi in merito alla regolarità edilizia degli immobili.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA**

L'edificio risulta costruito in base a specifica Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 93/c del 15/03/1991.

Per l'edificio risulta essere stata rilasciata l'agibilità n. 22 del 09/03/1994.

Sulla base dei dati disponibili il sottoscritto ha richiesto al Comune di Roma di prendere visione del progetto edilizio.

Il Comune di Roma, dopo vario tempo, ha risposto (con nota inserita sull'apposito portale telematico) che il fascicolo richiesto non è in atti. Inoltre, è stato suggerito di richiedere una dichiarazione di irreperibilità, inviando una PEC ad un indirizzo specifico, attività che ho prontamente effettuato.

Pertanto, poiché non è stato possibile reperire elaborati progettuali mediante i quali verificare la conformità tra il progetto approvato dal Comune di Roma e lo stato di fatto degli immobili, non si hanno elementi per pronunciarsi in merito alla regolarità edilizia degli immobili.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA**

L'edificio risulta costruito in base a specifica Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 93/c del 15/03/1991.

Per l'edificio risulta essere stata rilasciata l'agibilità n. 22 del 09/03/1994.

Sulla base dei dati disponibili il sottoscritto ha richiesto al Comune di Roma di prendere visione del progetto edilizio.

Il Comune di Roma, dopo vario tempo, ha risposto (con nota inserita sull'apposito portale telematico) che il fascicolo richiesto non è in atti. Inoltre, è stato suggerito di richiedere una dichiarazione di irreperibilità, inviando una PEC ad un indirizzo specifico, attività che ho prontamente effettuato.

Pertanto, poiché non è stato possibile reperire elaborati progettuali mediante i quali verificare la conformità tra il progetto approvato dal Comune di Roma e lo stato di fatto degli immobili, non si hanno elementi per pronunciarsi in merito alla regolarità edilizia degli immobili.

**BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO
TERRA**

L'edificio risulta costruito in base a specifica Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 93/c del 15/03/1991.

Per l'edificio risulta essere stata rilasciata l'agibilità n. 22 del 09/03/1994.

Sulla base dei dati disponibili il sottoscritto ha richiesto al Comune di Roma di prendere visione del progetto edilizio.

Il Comune di Roma, dopo vario tempo, ha risposto (con nota inserita sull'apposito portale telematico) che il fascicolo richiesto non è in atti. Inoltre, è stato suggerito di richiedere una dichiarazione di irreperibilità, inviando una PEC ad un indirizzo specifico, attività che ho prontamente effettuato.

Pertanto, poiché non è stato possibile reperire elaborati progettuali mediante i quali verificare la conformità tra il progetto approvato dal Comune di Roma e lo stato di fatto degli immobili, non si hanno elementi per pronunciarsi in merito alla regolarità edilizia degli immobili.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

L'edificio risulta costruito in base a specifica Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma n. 93/c del 15/03/1991.

Per l'edificio risulta essere stata rilasciata l'agibilità n. 22 del 09/03/1994.

Sulla base dei dati disponibili il sottoscritto ha richiesto al Comune di Roma di prendere visione del progetto edilizio.

Il Comune di Roma, dopo vario tempo, ha risposto (con nota inserita sull'apposito portale telematico) che il fascicolo richiesto non è in atti. Inoltre, è stato suggerito di richiedere una dichiarazione di irreperibilità, inviando una PEC ad un indirizzo specifico, attività che ho prontamente effettuato.

Pertanto, poiché non è stato possibile reperire elaborati progettuali mediante i quali verificare la conformità tra il progetto approvato dal Comune di Roma e lo stato di fatto degli immobili, non si hanno elementi per pronunciarsi in merito alla regolarità edilizia degli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, INTERNO 12, PIANO 3

Risulta presente un regolamento condominiale con allegate le tabelle millesimali afferenti alle unità immobiliari ed ai posti auto. (Vedere allegati alla perizia).

L'amministratore ha fornito un'attestazione in cui riferisce che fino a marzo 2022 le spese condominiali

sono state tutte pagate (vedere allegato).

Per l'indicazione della spesa media annua, dai prospetti di ripartizione della spesa allegati si evince che per l'esercizio 2021 la spesa condominiale in capo alla parte eseguita, per gli immobili del Primo lotto, è di € 1461,50.

Risultano deliberati anche lavori condominiali per il Superbonus 110% (Dlgs 34/2020 e successive modificazioni), che dal verbale d'assemblea del 25/11/2021 risultano essere di € 1.005.578,40. Inoltre, nel medesimo verbale di assemblea, risultano deliberati lavori per Bonus Ristrutturazioni edilizie al 50% per un importo di € 101.549,50.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Risulta presente un regolamento condominiale con allegate le tabelle millesimali afferenti alle unità immobiliari ed ai posti auto. (Vedere allegati alla perizia).

Per l'indicazione della spesa media annua, dai prospetti di ripartizione della spesa allegati si evince che per l'esercizio 2021 la spesa condominiale in capo alla parte eseguita, per gli immobili del Primo lotto, è di € 1461,50.

Risultano deliberati anche lavori condominiali per il Superbonus 110% (Dlgs 34/2020 e successive modificazioni), che dal verbale d'assemblea del 25/11/2021 risultano essere di € 1.005.578,40. Inoltre, nel medesimo verbale di assemblea, risultano deliberati lavori per Bonus Ristrutturazioni edilizie al 50% per un importo di € 101.549,50.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Risulta presente un regolamento condominiale con allegate le tabelle millesimali afferenti alle unità immobiliari ed ai posti auto. (Vedere allegati alla perizia).

Per l'indicazione della spesa media annua, dai prospetti di ripartizione della spesa allegati si evince che per l'esercizio 2021 la spesa condominiale in capo alla parte eseguita, per gli immobili del Primo lotto, è di € 1461,50.

Risultano deliberati anche lavori condominiali per il Superbonus 110% (Dlgs 34/2020 e successive modificazioni), che dal verbale d'assemblea del 25/11/2021 risultano essere di € 1.005.578,40. Inoltre, nel medesimo verbale di assemblea, risultano deliberati lavori per Bonus Ristrutturazioni edilizie al 50% per un importo di € 101.549,50.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Risulta presente un regolamento condominiale con allegate le tabelle millesimali afferenti alle unità immobiliari ed ai posti auto. (Vedere allegati alla perizia).

Per l'indicazione della spesa media annua, dai prospetti di ripartizione della spesa allegati si evince che per l'esercizio 2021 la spesa condominiale in capo alla parte eseguita, per gli immobili del Primo lotto, è di € 1461,50.

Risultano deliberati anche lavori condominiali per il Superbonus 110% (Dlgs 34/2020 e successive modificazioni), che dal verbale d'assemblea del 25/11/2021 risultano essere di € 1.005.578,40. Inoltre, nel medesimo verbale di assemblea, risultano deliberati lavori per Bonus Ristrutturazioni edilizie al 50% per un importo di € 101.549,50.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Risulta presente un regolamento condominiale con allegate le tabelle millesimali afferenti alle unità immobiliari ed ai posti auto. (Vedere allegati alla perizia).

Per l'indicazione della spesa media annua, dai prospetti di ripartizione della spesa allegati si evince che per l'esercizio 2021 la spesa condominiale in capo alla parte eseguita, per gli immobili del Primo lotto, è di € 1461,50.

Risultano deliberati anche lavori condominiali per il Superbonus 110% (Dlgs 34/2020 e successive modificazioni), che dal verbale d'assemblea del 25/11/2021 risultano essere di € 1.005.578,40. Inoltre, nel medesimo verbale di assemblea, risultano deliberati lavori per Bonus Ristrutturazioni edilizie al 50% per un importo di € 101.549,50.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 102, PIANO TERRA

Risulta presente un regolamento condominiale con allegate le tabelle millesimali afferenti alle unità immobiliari ed ai posti auto. (Vedere allegati alla perizia).

Per l'indicazione della spesa media annua, dai prospetti di ripartizione della spesa allegati si evince che per l'esercizio 2021 la spesa condominiale in capo alla parte eseguita, per gli immobili del Primo lotto, è di € 1461,50.

Risultano deliberati anche lavori condominiali per il Superbonus 110% (Dlgs 34/2020 e successive modificazioni), che dal verbale d'assemblea del 25/11/2021 risultano essere di € 1.005.578,40. Inoltre, nel medesimo verbale di assemblea, risultano deliberati lavori per Bonus Ristrutturazioni edilizie al 50% per un importo di € 101.549,50.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
- **Bene N° 9** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
- **Bene N° 10** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile in esame, compreso la relativa corte accatastata come sub. 504, confina con la particella 1554, con Via di Torre Morena, la particella 369, salvo altri.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile in esame, compreso la relativa corte accatastata come sub. 504, confina con la particella 1554, con Via di Torre Morena, la particella 369, salvo altri.

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Gli immobili in esame, compreso la relativa area esterna, confinano con la particella n. 1554, la particella n. 369, la particella n. 165, la particella n. 1552, salvo altri.

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile in esame, compreso la relativa corte accatastata come sub. 504, confina con la particella 1554, con Via di Torre Morena, la particella 369, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	87,00 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,50 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone n. 5	300,00 mq	314,25 mq	1,00	314,25 mq	3,50 m	Terra
Manufatto ufficio n. 6	18,00 mq	18,80 mq	1,00	18,80 mq	3,00 m	Terra
Magazzino n. 7	41,00 mq	42,16 mq	1,00	42,16 mq	4,00 m	Terra

magazzino n. 8	18,20 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,25 m	Terra
Magazzino n. 9	12,50 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,25 m	Terra
Magazzino n. 10	12,50 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,25 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				420,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				420,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' da tener presente che oltre ai manufatti sopra descritti l'unità immobiliare di cui trattasi (Categoria Catastale D7) comprende anche il terreno di sedime e quello che contorna i manufatti della superficie di circa 1600 mq.

Inoltre comprende il diritto di accesso sull'area antistante al cancello, in comproprietà con la proprietà confinante, consiste nel tratto di strada da via Di Torre Morena al cancello d'accesso (particella catastale n.1554).

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
corte esterna	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1010	1561	502	6	A7	4	8	113 mq	1198,18 €	Terra	504

Corrispondenza catastale

Si precisa che il sub. 504 è di fatto riferito alla corte esterna al villino.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1561	503	6	C6	13	23	30 mq	108,09 €	Terra		

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1561	501	6	D7				5757 €	Terra		

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1561	504	6	A7	4	8	113 mq	1198,18 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Si precisa che il sub. 504 è riferito alla corte esterna al villino ed al garage.

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Si precisa che allo stato attuale presso detto locale garage è presente anche un'area in cui sono ubicati tutti gli allestimenti per il riscaldamento e altri impianti a servizio dell'abitazione (Area Centrale Termica)

PATTI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Negli atti di provenienza risulta la presenza di un atto d'obbligo risalente al 1975, trascritto in Conservatoria il 01/08/1975 al n. 21161 di registro particolare, mediante il quale la parte venditrice ha vincolato a favore del Comune di Roma una striscia di terreno della larghezza di 4,47 m per un totale di 197,57 mq. La presenza di questo atto d'obbligo è riportata anche negli atti di provenienza.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Negli atti di provenienza risulta la presenza di un atto d'obbligo risalente al 1975, trascritto in Conservatoria il 01/08/1975 al n. 21161 di registro particolare, mediante il quale la parte venditrice ha vincolato a favore del Comune di Roma una striscia di terreno della larghezza di 4,47 m per un totale di 197,57 mq. La presenza di questo atto d'obbligo è riportata anche negli atti di provenienza.

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Negli atti di provenienza risulta la presenza di un atto d'obbligo risalente al 1975, trascritto in Conservatoria il 01/08/1975 al n. 21161 di registro particolare, mediante il quale la parte venditrice ha vincolato a favore del Comune di Roma una striscia di terreno della larghezza di 4,47 m per un totale di 197,57 mq. La presenza di questo atto d'obbligo è riportata anche negli atti di provenienza.

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Negli atti di provenienza risulta la presenza di un atto d'obbligo risalente al 1975, trascritto in Conservatoria il 01/08/1975 al n. 21161 di registro particolare, mediante il quale la parte venditrice ha vincolato a favore del Comune di Roma una striscia di terreno della larghezza di 4,47 m per un totale di 197,57 mq. La presenza di questo atto d'obbligo è riportata anche negli atti di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7, 8, 9 E 10

Verifica se il bene è gravato da censo, livello o uso civico: Per questo aspetto, confermo che non si ha conoscenza di usi civici sulle aree oggetto di esecuzione immobiliare e nemmeno degli altri vincoli sopra indicati.

La fonte a cui il sottoscritto ha attinto per dette verifiche è il sito On Line della Regione Lazio nella sezione apposita "Usi Civici".

Si fa presente che anche dagli atti di provenienza e dalle visure catastali storiche non vi è alcuna traccia di usi civici.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Trattasi di capannoni e manufatti metallici in discrete condizioni, utilizzati prevalentemente come magazzini.

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

La corte esterna, sub. 504 contiene sia il villino sub. 502 che il locale garage sub. 503.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

La corte esterna, sub. 504 contiene sia il villino sub. 502 che il locale garage sub. 503.

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Alla proprietà si accede da una strada privata secondaria costituita dalla particella n. 1554 che risulta essere in comune con la proprietà confinante, che è disimpegnata dalla medesima strada. Questa informazione è riportata anche nell'atto di provenienza dell'immobile in esame.

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

La corte esterna, sub. 504 contiene sia il villino sub. 502 che il locale garage sub. 503.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Trattasi di un villino unifamiliare ad un unico livello fuori terra.

Lo stesso risulta realizzato con finiture di pregio e materiali nella prevalenza dei casi di ottima qualità. Molte finiture sono al di sopra degli standard ordinari, che hanno richiesto anche maggiori tempi ed attenzioni per essere realizzate.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, le persiane sono metalliche di ottima qualità, le porte interne sono in legno di buona fattura, i pavimenti sono in mattoni particolari, ecc..

Sono presenti mostre e cornici che rifiniscono le pareti e gli stipiti delle porte.

Anche all'esterno, le porte e le finestre sono contornate da cornici in mattoni di pregio.

L'intonaco esterno è in buone condizioni di manutenzione.

Anche gli spazi esterni sono molto curati, con pavimentazioni e sistemazioni esterne ben rifinite.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Trattasi di un garage ad un unico livello fuori terra.

Lo stesso risulta realizzato con finiture di pregio, e materiali nella prevalenza dei casi di ottima qualità. Molte finiture sono al di sopra degli standard ordinari, che hanno richiesto anche maggiori tempi ed attenzioni per essere realizzate.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, le persiane sono metalliche di ottima qualità, la porta d'accesso carrabile è automatizzata, ecc..

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Nell'unità immobiliare in esame sono compresi più manufatti, oltre alle aree esterne.

Il capannone principale (denominato n. 5) risulta realizzato con struttura metallica, capriate in ferro a sostegno della copertura, lastre ondulate. E' molto probabile che le lastre di copertura contengano amianto, dato che era molto usato nel presumibile periodo di realizzazione del capannone. Vista anche la distanza da terra e senza prove specifiche di laboratorio, non si è avuto modo di appurare se c'è amianto o meno. Le tamponature sono in blocchi di cemento alleggerito. E' presente l'impianto elettrico e la pavimentazione di vecchia data. Presso il capannone è presente anche un bagno non indicato nella planimetria catastale.

Gli altri quattro locali (denominati n. 7, 8,9,10) destinati a magazzino sono costituiti essenzialmente dalle baracche per uso di cantiere, che sono state fissate stabilmente sui luoghi. Non risultano presenti pavimenti.

L'altro manufatto (denominato n. 6) è ad uso ufficio ed è costituito da un grande container, di quelli impiegati per gli uffici di cantiere. Lo stesso è quindi dotato di tutti i servizi ed è con pareti isolate termicamente, nello stesso è presente anche locale bagno.

E' da precisare che sul manufatto ad uso ufficio è presente un'ampia tettoia che non risulta sulla

planimetria catastale e non risulta essere presente un titolo edilizio specifico.

Sull'area estere ed anche dentro i vari manufatti sono presenti molte attrezzature, piccoli manufatti e materiali (prevalentemente edili) che sono da ritenersi della parte eseguita.

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Trattasi dell'area esterna di un villino unifamiliare ad un unico livello fuori terra.

L'area risulta sistemata con finiture di pregio, e materiali nella prevalenza dei casi di ottima qualità.

Molte finiture sono al di sopra degli standard ordinari, che hanno richiesto anche maggiori tempi ed attenzioni per essere realizzate (cancelli, recinzioni, pavimentazioni, ecc).

Sull'area risulta presente anche una tettoia separata dall'edificio, che non risulta nella domanda di condono e non risulta nella planimetria catastale, pertanto è da ritenersi non regolare. Se ne determina quindi il costo per la relativa rimozione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile è stato reso visibile dalla parte eseguita e risulta nelle sue disponibilità.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile è stato reso visibile dalla parte eseguita e risulta nelle sue disponibilità.

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile (terreno e manufatti) è stato reso visibile dalla parte eseguita e risulta nelle sue disponibilità.

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile è stato reso visibile dalla parte eseguita e risulta nelle sue disponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla domanda di condono presentata al Comune di Roma, l'area su cui è stato realizzato l'immobile era di proprietà della parte eseguita alla data di esecuzione del villino. Il villino risulta essere stato realizzato dalla parte eseguita.

L'area su cui ricade il villino è stata acquistata dalla parte eseguita con atto notarile in data 02/05/2002 repertorio 10703, raccolta 5281, registrato presso la Conservatoria di Roma in data 03/05/2005 al n. 30666 di formalità.

La parte venditrice aveva acquistato il terreno di cui trattasi (con atto afferente ad una maggiore superficie) con atto di compravendita del 24/07/1975, repertorio n. 144144 raccolta n. 5950, registrato presso la conservatoria di Roma in data 05/08/1975 al n. 28888 d'ordine e al n. 21701 di formalità.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla domanda di condono presentata al Comune di Roma, l'area su cui è stato realizzato l'immobile era di proprietà della parte eseguita alla data di esecuzione del garage. Il garage risulta essere stato realizzato dalla parte eseguita.

L'area su cui ricade l'immobile è stata acquistata dalla parte eseguita con atto notarile in data 02/05/2002 repertorio 10703, raccolta 5281, registrato presso la Conservatoria di Roma in data 03/05/2005 al n. 30666 di formalità.

La parte venditrice aveva acquistato il terreno di cui trattasi (con atto afferente ad una maggiore superficie) con atto di compravendita del 24/07/1975, repertorio n. 144144 raccolta n. 5950, registrato presso la conservatoria di Roma in data 05/08/1975 al n. 28888 d'ordine e al n. 21701 di formalità.

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'area su cui ricadono detti manufatti edilizi è stata acquistata dalla parte eseguita con atto notarile in data 02/05/2002 repertorio 10703, raccolta 5281, registrato presso la Conservatoria di Roma in data 03/05/2005 al n. 30666 di formalità.

La parte venditrice aveva acquistato il terreno di cui trattasi (con atto afferente ad una maggiore superficie) con atto di compravendita del 24/07/1975, repertorio n. 144144 raccolta n. 5950, registrato presso la conservatoria di Roma in data 05/08/1975 al n. 28888 d'ordine e al n. 21701 di formalità.

Si precisa che il capannone principale centrale era già realizzato quando è stata acquistata la proprietà da parte dell'esecutato ed era stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria, mentre, gli altri manufatti sono stati realizzati dalla parte eseguita e sono oggetto di specifiche richieste di concessione edilizia in sanatoria, non ancora concesse.

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'area in esame è stata acquistata dalla parte esecutata con atto notarile in data 02/05/2002 repertorio 10703, raccolta 5281, registrato presso la Conservatoria di Roma in data 03/05/2005 al n. 30666 di formalità.

La parte venditrice aveva acquistato il terreno di cui trattasi (con atto afferente ad una maggiore superficie) con atto di compravendita del 24/07/1975, repertorio n. 144144 raccolta n. 5950, registrato presso la conservatoria di Roma in data 05/08/1975 al n. 28888 d'ordine e al n. 21701 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

1

ISCRIZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 18532 Registro Generale 67670
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12045 del 18/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2

TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

1 ISCRIZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 18532 Registro Generale 67670
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12045 del 18/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2 TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

1

ISCRIZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 18532 Registro Generale 67670
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12045 del 18/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2

TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

1

ISCRIZIONE del 25/05/2006 - Registro Particolare 18532 Registro Generale 67670
Pubblico ufficiale CIARLO ORAZIO Repertorio 12045 del 18/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2

TRASCRIZIONE del 19/01/2021 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 5380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 30420 del 18/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

PRG Comunale: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

PTPR Regionale: La zona è interessata dai seguenti vincoli (vedere stralci delle tavole allegate):

Tav. A:

Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani

Sistema del Paesaggio Naturale: Coste marine, lacustri e corsi d'acqua

Tav. B:

Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale – 1rt. 134 co. L lett. c D.Lgs 42/0004: Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto

Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale – 1rt. 134 co. L lett. b D.Lgs 42/0004: protezione linee di interesse archeologico e relative fasce di rispetto

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

PRG Comunale: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

PTPR Regionale: La zona è interessata dai seguenti vincoli (vedere stralci delle tavole allegate):

Tav. A:

Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani

Sistema del Paesaggio Naturale: Coste marine, lacustri e corsi d'acqua

Tav. B:

Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale – 1rt. 134 co. L lett. c D.Lgs 42/0004: Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto

Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale – 1rt. 134 co. L lett. b D.Lgs 42/0004: protezione linee di interesse archeologico e relative fasce di rispetto

BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

PRG Comunale: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

PTPR Regionale: La zona è interessata dai seguenti vincoli (vedere stralci delle tavole allegate):

Tav. A:

Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani

Sistema del Paesaggio Naturale: Coste marine, lacustri e corsi d'acqua

Tav. B:

Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale – 1rt. 134 co. L lett. c D.Lgs 42/0004: Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto

Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale – 1rt. 134 co. L lett. b D.Lgs 42/0004: protezione linee di interesse archeologico e relative fasce di rispetto

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

PRG Comunale: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

PTPR Regionale: La zona è interessata dai seguenti vincoli (vedere stralci delle tavole allegate):

Tav. A:

Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani

Sistema del Paesaggio Naturale: Coste marine, lacustri e corsi d'acqua

Tav. B:

Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale – 1rt. 134 co. L lett. c D.Lgs 42/0004: Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto

Individuazione del Patrimonio Identitario Regionale – 1rt. 134 co. L lett. b D.Lgs 42/0004: protezione linee di interesse archeologico e relative fasce di rispetto

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalla documentazione reperita dal Comune di Roma, Ufficio Condo Edilizio, risulta presente una lettera del 18/09/2013, prot. UCE 2013/66685, indirizzata alla parte esecutata, che consiste in una comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della legge 241/90, ed è afferente all'istanza di condono 505752 sot.O.

Dalla lettera risulta il preavviso di rigetto dell'istanza di condono presentata dal rappresentante della parte esecutata, relativamente alla realizzazione di una unità immobiliare ad uso residenziale per mq 91,68 di s.u. e un volume dichiarato di 280,00 mc in via di Torre Morena 161- 00118 Roma. Nella comunicazione si legge inoltre: "Si precisa che dalla disamina delle foto aeree realizzate dal sistema di immagini satellitari a disposizione di questo ufficio, si evince che le opere oggetto del condono sono state ultimate oltre il termine previsto dalla L.R. n. 12/2004 (31/03/2003).

Considerato che nonostante le richieste formulate dal sottoscritto durante gli accessi sui luoghi ed in particolare nel verbale d'accesso del 09/11/2021, la parte esecutata non ha fornito alcun documento afferente a detta pratica di condono, si ritiene che, in conformità con i contenuti della lettera del comune di Roma sopra richiamata, l'opera non sia sanabile.

Pertanto, in fase di stima verrà valutato il valore del terreno a cui necessita detrarre il costo per la demolizione dell'opera edilizia non sanabile.

Confermo inoltre che non rilevo alcuna possibilità di sanatoria anche ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Infatti, detto articolo prevede che l'immobile debba avere la doppia conformità rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (Norme tecniche di attuazione, pianificazione territoriale, distanze, Genio Civile, Vincoli PTPR, ecc.), sia alla data di effettuazione dell'abuso sia alla data di eventuale richiesta della concessione in sanatoria, ove venisse richiesta in base a tale articolo 36.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dalla documentazione reperita dal Comune di Roma, Ufficio Condo Edilizio, risulta presente una lettera del 18/09/2013, prot. UCE 2013/66687, indirizzata alla parte esecutata, che consiste in una comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della legge 241/90, ed è afferente all'istanza di condono 505753 sot.O.

Dalla lettera risulta il preavviso di rigetto dell'istanza di condono presentata dal rappresentante della parte esecutata, relativamente alla realizzazione di una autorimessa di pertinenza dell'abitazione per mq 22,72 di s..n.r e un volume dichiarato di 56,00 mc in via di Torre Morena 161- 00118 Roma. Nella comunicazione si legge inoltre: "Si precisa che dalla disamina delle foto aeree realizzate dal sistema di immagini satellitari a disposizione di questo ufficio, si evince che le opere oggetto del condono sono state ultimate oltre il termine previsto dalla L.R. n. 12/2004 (31/03/2003).

Considerato che nonostante le richieste formulate dal sottoscritto durante gli accessi sui luoghi ed in particolare nel verbale d'accesso del 09/11/2021, la parte esecutata non ha fornito alcun documento afferente a detta pratica di condono, si ritiene che, in conformità con i contenuti della lettera del comune di Roma sopra richiamata, l'opera non sia sanabile.

Pertanto, in fase di stima verrà valutato il valore del terreno a cui necessita detrarre il costo per la

demolizione dell'opera edilizia non sanabile.

**BENE N° 9 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA
161, PIANO TERRA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per il capannone grande (locale n. 5) dall'atto di provenienza risulta che lo stesso è stato realizzato in base ad una concessione edilizia in sanatoria rilasciata al precedente proprietario, in data 11/05/1999 n. 178729.

Dall'ufficio condono ho ricevuto la "minuta" interna di detto documento e i documenti allegati facenti parte del fascicolo.

Sui luoghi all'interno del capannone è presente un bagno delle dimensioni in pianta di 1,00 x 1,20 m, non autorizzato e non riportato sulla planimetria catastale. Sono presenti anche delle finestre apribili sul lato sinistro del capannone che non risultano sui documenti autorizzativi e sulla planimetria catastale. Trattasi ambedue di irregolarità sanabili.

Inoltre, sempre sul lato sinistro del capannone è presente una lunga tettoia, circa per tutta la lunghezza, che non è regolare, per la stessa se ne calcola il costo della relativa rimozione.

Per tutti gli altri manufatti metallici risulta presentata pratica di richiesta di concessione edilizia in sanatoria da parte dell'esecutato, ma ancora non risultano concesse le autorizzazioni richieste. Ho ricevuto anche altri documenti presenti in ogni fascicolo di richiesta, tra cui i bollettini pagati per ogni pratica (vedere allegati). In particolare risulta che:

- 1) per i manufatti individuati con i numeri 9 e 10 è stata presentata domanda di condono in data 12/03/2004 prot. n. 37994. La stessa riguarda i due magazzini per una superficie netta di 26 mq e volume di 78 mc;
- 2) per il manufatto individuato con il numero 7 è stata presentata domanda di condono in data 12/03/2004 prot. n. 37993. La stessa riguarda il magazzino per una superficie netta di 42,16 mq e volume di 165 mc;
- 3) per il manufatto individuato con il numero 6 è stata presentata domanda di condono in data 12/03/2004 prot. n. 37992. La stessa riguarda il manufatto ad uso ufficio per una superficie netta di 18,8 mq e volume di 56 mc;
- 4) per il manufatto individuato con il numero 8 è stata presentata domanda di condono in data 12/03/2004 prot. n. 37995. La stessa riguarda il manufatto ad uso magazzino per una superficie netta di 19 mq e volume di 58 mc.

Fin quando queste pratiche non saranno complete non si ha certezza assoluta del relativo eventuale buon esito. Trattasi di pratiche ferme da anni, che se non vengono sollecitate con un valido motivo, non è escluso che si dovrà attendere ancora vario tempo per conoscere il relativo esito finale ed ottenere l'autorizzazione.

E' da rilevare che in questo caso il Comune di Roma non ha ancora svolto l'istruttoria sulle pratiche di condono di cui trattasi, quindi non si hanno a disposizione le informazioni relative ai " costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni da corrispondere".

Per le “*oblazioni già corrisposte*” invece si precisa che tutte quelle che risultano nei fascicoli dell’ufficio condono sono state già riportate integralmente nell’allegato n. 6.1 della perizia, contenente il Fascicolo delle pratiche di condono. Per ogni pratica quindi sono presenti i bollettini che risultano pagati.

E’ il caso di precisare, che fin quando il Comune di Roma non esamina la pratica (normalmente, in assenza di un sollecito motivato, passano vari anni,) non si ha alcun modo per esprimere in forma certa cosa potrà chiedere il Comune in conseguenza dell’istruttoria.

Da esperienze del sottoscritto, risulta che è prassi consolidata che l’ufficio condono del Comune di Roma prima del rilascio della concessione in sanatoria richieda integrazioni di pagamento, che vanno esaminate caso per caso se effettivamente dovute ed in quale misura. Inoltre, in genere l’ufficio condono a seguito dell’esame della pratica spesso chiede documentazione fotografica integrativa, perizie e dichiarazioni aggiuntive, a seconda dei casi.

Per il manufatto n. 6 si rileva che la porta d’accesso nei luoghi è posta sul lato lungo e non sul lato corto come indicato nella planimetria catastale. Inoltre, Sul lato corto è presente una finestra al posto della porta indicata.

Al di sopra del manufatto n. 6 è presente un’ampia tettoia delle dimensioni di 14 x 2,7 m che non risulta regolare e necessita rimuoverla.

BENE N° 10 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 161, PIANO TERRA

E’ da rilevare inoltre che la tettoia presente sull’area non rientra nella domanda di condono sopra richiamata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la zona in cui è ubicato l’immobile e visto il sito in cui è presente l’edificio (in posizione arretrata rispetto alla strada e all’interno di specifica recinzione relative alla palazzina, da cui si accede con un cancello condominiale, non si ritiene che sussistano le condizioni per vendere gli immobili separatamente. Infatti, i posti auto se non vengono venduti unitamente all’appartamento rischiano di restare invenduti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, interno 12, piano 3
L’edificio in cui è inserito l’appartamento in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA. Nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall’altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. La posizione della palazzina risulta arretrata rispetto

alla strada principale, Via di Torre Morena 102, alla stessa si accede tramite un vialetto carrabile in fondo al quale è presente il cancello d'ingresso alla palazzina condominiale. La palazzina è ben rifinita, con ampi spazi esterni per percorsi e spazi di manovra al piano terra. L'appartamento è su due livelli, per la parte al terzo piano, è costituito da un ampio ingresso -soggiorno con angolo cottura a vista, due stanze da letto un disimpegno ed un bagno. Nella parte antistante al soggiorno è presente un balcone ed anche nella zona notte è presente un secondo balcone. Nel soggiorno è presente una scala che dà accesso al piano superiore, dove è presente una stanza mansardata ed un bagno (tali locali al piano superiore risultano catastalmente come "soffitta". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 42, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la stima si sono presi in considerazione i prezzi di mercato, che si è riscontrato essere sostanzialmente in linea con quelli dell'OMI, dell'Agenzia delle Entrate. Le valutazioni medie di zona, per detta tipologia di abitazioni di tipo Civile sono variabili da 1.800,00 a 2.500,00 €/mq, il cui valore medio è di €/mq 2.150,00.

A detto valore medio vanno applicati i seguenti coefficienti correttivi (moltiplicativi): Occorre tenere nel giusto conto l'assenza di garanzie per gli eventuali vizi sull'immobile subastato ex art. 568 cpc, e anche per tener conto che non si è avuta la possibilità di esaminare il progetto edilizio e verificarne la conformità, per cui si applica un abbattimento del valore del 15% (con l'applicazione di un coefficiente di 0,85).

Si ritiene di applicare un incremento del valore del 5% (con l'applicazione di un coefficiente di 1,05) per tener conto delle buone condizioni d'uso dell'immobile.

Complessivamente tutti detti coefficienti risultano $0,85 \times 1,05 = 0,895$.

Pertanto, il valore unitario stimato per l'immobile in esame risulta = $2.150,00 \times 0,895 = 1.919,00$ €/mq, in cifra tonda 1.920,00 €/mq.

Nella stima di cui sopra si ritengono comprese anche le spese condominiali che restano a carico dell'acquirente (spese dichiarate dall'amministratore assolve fino a marzo 2022), che dovrà comunque accertare nel dettaglio l'acquirente presso l'amministratore del condominio.

Inoltre, si precisa che al valore calcolato nella stima complessiva, pari a 211.968,00 necessita detrarre i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale, pari ad una spesa stimabile di € 7.000,00 per:

il ripristino della destinazione d'uso del piano copertura a locali servizi (che tra l'altro presenta un'altezza inferiore ai 2,70 m minima previsti per gli usi abitativi),

per la regolarizzazione dell'assenza delle tramezzature nella zona angolo cottura e per la regolarizzazione della finestra presente sul bagno al piano copertura e non presente sulla planimetria catastale;

per le incertezze connesse all'assenza della verifica di conformità edilizia, non avendo reperito il fascicolo del progetto presso il Comune di Roma.

Pertanto, con detta detrazione di €7.000,00 l'importo finale della stima dell'appartamento risulta di € 204.968,00.

Valore di stima del bene: € 204.968,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
Posto auto scoperto sub. 4. Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte esecutata, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.400,00

Per la stima si sono presi in considerazione i prezzi di mercato, che si è riscontrato essere sostanzialmente in linea con quelli dell'OMI, dell'Agenzia delle Entrate. Le valutazioni medie di zona, per detta tipologia di immobili sono variabili da 350,00 a 500,00 €/mq.

Inoltre, necessita tener conto che detto posto auto è ubicato in apposito cortile recintato con cancello, pertanto, si ritiene che il valore sia pari a quello massimo, quindi di 500,00 €/mq.

Inoltre, occorre tenere nel giusto conto l'assenza di garanzie per gli eventuali vizi sull'immobile subastato ex art. 568 cpc, per cui si applica un abbattimento del valore del 10% (con l'applicazione di un coefficiente di 0,90), pertanto il valore unitario di stima risulta di €/mq 450,00 €/mq

Valore di stima del bene: € 5.400,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
Posto auto scoperto sub. 5. Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6

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

Per la stima si sono presi in considerazione i prezzi di mercato, che si è riscontrato essere sostanzialmente in linea con quelli dell'OMI, dell'Agenzia delle Entrate. Le valutazioni medie di zona, per detta tipologia di immobili sono variabili da 350,00 a 500,00 €/mq.

Inoltre, necessita tener conto che detto posto auto è ubicato in apposito cortile recintato con cancello, pertanto, si ritiene che il valore sia pari a quello massimo, quindi di 500,00 €/mq.

Inoltre, occorre tenere nel giusto conto l'assenza di garanzie per gli eventuali vizi sull'immobile subastato ex art. 568 cpc, per cui si applica un abbattimento del valore del 10% (con l'applicazione di un coefficiente di 0,90), pertanto il valore unitario di stima risulta di €/mq 450,00 €/mq.

Valore di stima del bene: € 5.400,00

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
Posto auto scoperto sub. 6. Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6

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

Per la stima si sono presi in considerazione i prezzi di mercato, che si è riscontrato essere sostanzialmente in linea con quelli dell'OMI, dell'Agenzia delle Entrate. Le valutazioni medie di zona, per detta tipologia di immobili sono variabili da 350,00 a 500,00 €/mq.

Inoltre, necessita tener conto che detto posto auto è ubicato in apposito cortile recintato con cancello, pertanto, si ritiene che il valore sia pari a quello massimo, quindi di 500,00 €/mq.

Inoltre, occorre tenere nel giusto conto l'assenza di garanzie per gli eventuali vizi sull'immobile subastato ex art. 568 cpc, per cui si applica un abbattimento del valore del 10% (con l'applicazione di un coefficiente di 0,90), pertanto il valore unitario di stima risulta di €/mq 450,00 €/mq.

Valore di stima del bene: € 4.950,00

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
 Posto auto coperto sub. 17. Trattasi di uno dei due posti auto coperti di proprietà della parte eseguita, posti all'interno della sagoma dell'edificio, presso il piano piloty, ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è pavimentata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Per la stima si sono presi in considerazione i prezzi di mercato, che si è riscontrato essere sostanzialmente in linea con quelli dell'OMI, dell'Agenzia delle Entrate. Le valutazioni medie di zona, per detta tipologia di immobile sono variabili da 550,00 a 800,00 €/mq.
 Inoltre, necessita tener conto che detto posto auto è ubicato in apposito cortile recintato con cancello, pertanto, si ritiene che il valore sia pari a quello massimo, quindi di 800,00 €/mq.
 Inoltre, occorre tenere nel giusto conto l'assenza di garanzie per gli eventuali vizi sull'immobile subastato ex art. 568 cpc, per cui si applica un abbattimento del valore del 10% (con l'applicazione di un coefficiente di 0,90), pertanto il valore unitario di stima risulta di €/mq 720,00 €/mq.

Valore di stima del bene: € 7.920,00

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
 Posto auto coperto sub. 18. Trattasi di uno dei due posti auto coperti di proprietà della parte eseguita, posti all'interno della sagoma dell'edificio, presso il piano piloty, ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è pavimentata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Per la stima si sono presi in considerazione i prezzi di mercato, che si è riscontrato essere sostanzialmente in linea con quelli dell'OMI, dell'Agenzia delle Entrate. Le valutazioni medie di zona, per detta tipologia di immobile sono variabili da 550,00 a 800,00 €/mq.
 Inoltre, necessita tener conto che detto posto auto è ubicato in apposito cortile recintato con cancello, pertanto, si ritiene che il valore sia pari a quello massimo, quindi di 800,00 €/mq.
 Inoltre, occorre tenere nel giusto conto l'assenza di garanzie per gli eventuali vizi sull'immobile subastato ex art. 568 cpc, per cui si applica un abbattimento del valore del 10% (con l'applicazione di un coefficiente di 0,90), pertanto il valore unitario di stima risulta di €/mq 720,00 €/mq

Valore di stima del bene: € 9.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, interno 12, piano 3	110,40 mq	1.920,00 €/mq	€ 211.968,00	100,00%	€ 211.968,00 - 7.000 = 204,968,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra	12,00 mq	450,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00%	€ 5.400,00

Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra	12,00 mq	450,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00%	€ 5.400,00
Bene N° 4 - Posto auto Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra	11,00 mq	450,00 €/mq	€ 4.950,00	100,00%	€ 4.950,00
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra	11,00 mq	720,00 €/mq	€ 7.920,00	100,00%	€ 7.920,00
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra	13,00 mq	720,00 €/mq	€ 9.360,00	100,00%	€ 9.360,00
Valore di stima:					€ 237.998,00

Valore finale di stima del Lotto : € 237.998,00

LOTTO 2

- Bene N° 7** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra

L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. Trattasi di un villino unifamiliare ad unico livello fuori terra, con corte esterna e garage laterale (accatastato separatamente) ubicato sempre nella stessa corte. Il villino ha accesso diretto da Via di Torre Morena con proprio cancello carrabile, ed accesso pedonale anche dall'area retrostante, immobile sub. 501 facente parte dello stesso lotto. Dalla corte esterna esclusiva, delimitata verso l'esterno da muretti di recinzione, si può accedere all'abitazione da due portoni distinti ubicati su due lati dell'abitazione. L'immobile è costituito essenzialmente da un ampio soggiorno, una cucina con un altro ambiente attiguo, un disimpegno, due stanze e due bagni. La superficie catastale risulta di 113 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 504

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

Valore di stima del bene: € 92.714,14

Si calcola il valore dell'area di sedime del Villino del garage e della corte esterna in quanto sia il villino che il garage non risultano regolari ed anche in base a quanto scrive il Comune di Roma, non risultano sanabili.

Tale stima quindi riguarda i beni n. 7 (Villino), n. 8 (Garage) e n. 10 (Corte resede esterna)

Trattasi di un'area di circa 300 mq posta a diretto contatto con Via di Torre Morena, dotata di recinzioni e sistemazioni varie.

Per la stessa si ritiene di poter assumere il valore dei posti auto scoperti, che risulta variabile per la zona da 350,00 a 500,00 €/mq.

Si considera il valore massimo, vista la prevalente esposizione dell'area sulla strada pubblica e l'incidenza delle sistemazioni esterne esistenti, quindi si considera un valore a di 500,00 €/mq. Considerando che per creare i posti auto una porzione della superficie, stimata pari al 25% minimo, viene assorbita dagli spazi di manovra, ne consegue che la superficie utile netta risulta di circa 225 mq.

Pertanto, il valore dell'area (quella esterna, compreso quella su cui insiste il garage ed il villino) risulta pari a:

$$225 * 500,00 = 112.500 \text{ €}.$$

Al valore di cui sopra necessita detrarre il costo di demolizioni del villino, del garage e della tettoia, stimato (vedi stima specifica allegata) pari ad € 19.785,86.

Pertanto il valore finale risulta di € 92.714,14.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. Trattasi di un ampio locale garage ad unico livello fuori terra, con corte esterna (posto lateralmente al villino principale, sempre all'interno della medesima corte). Il garage ha accesso diretto da Via di Torre Morena con proprio cancello carrabile. L'immobile è costituito essenzialmente da un ampio locale con porta d'accesso automatizzata la cui superficie catastale risulta di 30 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Stamato unitamente al villino ed alla corte esterna.
- **Bene N° 9** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. Trattasi di un complesso di alcuni manufatti metallici (in totale pari a n. 6 manufatti) compreso il terreno di sedime e quello al contorno e di accesso agli stessi. In particolare trattasi di un grande capannone centrale con ampie porte d'accesso, e di altri 5 manufatti più piccoli di varie dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 318.000,00
Stima per i capannoni e manufatti metallici minori (locali numerati sulla planimetria catastale con i n. 5,7,8,9,10).
Per la stima si sono presi in considerazione i prezzi di mercato, che si è riscontrato essere sostanzialmente in linea con quelli dell'OMI, dell'Agenzia delle Entrate. Le valutazioni medie di zona, per detta tipologia di destinazione ad uso industriale - capannoni sono variabili da 650,00

a 950,00 €/mq.

Al riguardo occorre tener presente che i locali non risultano mantenuti da molto tempo, quindi è da ritenersi congruo assumere un valore minimo di 650,00 €/mq, tale valore viene applicato sia per il capannone principale che per le altre strutture più piccole che non hanno impianti e nemmeno il pavimento.

401,41 mq x 650,00 = 260.910,50.

A detto importo necessita detrarre un costo stimato pari a circa 5.000,00 per sanare il bagno e le finestre del locale n. 5 e n. 6.

Inoltre, necessita detrarre il costo per la rimozione della tettoia posta sopra al locale n. 6 e per rimuovere la baracca non risultante sulle planimetrie posta sempre sotto a detta tettoia, per un costo totale stimato di 2.500,00 €. Il totale delle detrazioni risulta 7.500,00 €.

Il valore di stima finale della presente porzione di unità immobiliare risulta di € 253.410,50, in cifra tonda 253.410,00.

Stima per il locale di cui la parte eseguita ha richiesto la concessione in sanatoria ad uso ufficio (locale n. 6).

Per la stima si sono presi in considerazione i prezzi di mercato, che si è riscontrato essere sostanzialmente in linea con quelli dell'OMI, dell'Agenzia delle Entrate. Le valutazioni medie di zona, per detta tipologia di destinazione

ad uso ufficio sono variabili da 1500,00 a 2250,00 €/mq.

Al riguardo occorre tener presente che i locali non risultano mantenuti da molto tempo e sono inseriti in un container, quindi è da ritenersi congruo assumere un valore minimo di 1.500,00 €/mq. Pertanto ne consegue un valore di: **18,80 mq x 1500,00 = 28.200,00.**

La somma totale di tutti i manufatti risulta di (253.410,00 + 28.200,00) € 281.410,00.

A detto valore va aggiunto il valore delle aree esterne a servizio dei locali ed utilizzabili per l'accesso e per aree di deposito o parcheggio. Trattasi di una superficie stimata (compreso il terreno di sedime dei manufatti) pari a 1.600 mq. Per tener conto di tali aree si applica una maggiorazione del 30% del valore sopra stimato.

Inoltre, occorre tenere nel giusto conto l'assenza di garanzie per gli eventuali vizi sull'immobile subastato ex art. 568 cpc, per cui si applica un abbattimento del valore del 10%.

Infine necessita tener conto che per detti immobili esiste una domanda di condono che ancora non si è conclusa, con le conseguenti difficoltà di commerciabilità degli immobili, di impossibilità di utilizzarli per chiedere mutui e l'incertezza dell'esito della procedura, pertanto, per tale motivo necessita decurtare il 10%.

Pertanto, l'applicazione delle maggiorazioni per il terreno vengono ridotte dalle decurtazioni di cui sopra, restando (+30%-10%-10%) una unica maggiorazione del 10%.

Prezzo di stima finale (281.410,00 x 1,1) € 309.551,55, in cifra tonda € 309.550,00.

Bene N° 10 - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
Trattasi della corte esterna al villino unifamiliare ad unico livello fuori terra di cui al bene n. 7 (particella 502). La superficie di questa corte esterna all'abitazione è di circa i 300 mq, compreso l'area di sedime del garage e del villino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7

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

Stimato unitamente al villino ed al garage.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villetta Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra	113,00 mq			100%	92.714,14
Bene N° 8 - Garage Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra	30,00 mq				
Bene N° 10 - Corte o resede Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra	300,00 mq				
Bene N° 9 - Fabbricato industriale Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra	420,21 mq			100%	309.550,00
				Valore di stima:	€ 402.264,14

Valore finale di stima del 2 Lotto (in cifra tonda): € 402.264,00

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 27/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marsella Giovanni

ELENCO ALLEGATI

All. 1 – Affitti

All. 2 – Atti Notarili

All. 3 – Verbali d'accesso

All. 4 – Visure Ipotecarie – Formalità

All. 5 – PRIMO LOTTO

All. 5.1 – Domanda del progetto al Comune e corrispondenza

All. 5.2 – Planimetrie Catastali

All. 5.3 - Spese condominiali – Amministratore

All. 5.4 – Visure Catastali

All. 5.5 – Documentazione fotografica

All. 5.6 – Elaborato planimetrico con indicazione ubicaz. Posti auto

All. 5.7 – Planimetria con difformità rispetto al Catastale

All. 5.8 – Regolamento condominiale dell'edificio

All. 5.9 – Valori Omi Agenzia Entrate

All. 5.10 – Visura PRG Comune di Roma e PTPR

All. 11 – Visura Agibilità

All. 12 – Vista dall'alto – Foto da Google

All. 6 – SECONDO LOTTO

All. 6.1 – Fascicolo pratiche condoni edilizi

All. 6.2 – Planimetrie Catastali

All. 6.3 - Visure Catastali

All. 6.4 – Documentazione fotografica

All. 6.5 – Foglio Catastale n. 1010

All. 6.6 – Stralcio Foglio Catastale della zona di interesse

All. 6.7 – Planimetrie con le difformità edilizie

All. 6.8 – Stima costo demolizione villino, garage e tettoia

All. 6.9 – Valori OMI Agenzia Entrate – Capannoni

All. 6.10 – Valori IMI Agenzia Entrate - Uffici

All. 6.11 – Valori OMI Agenzia Entrate – posti auto

All. 6.12 – Visura PRG Comune di Roma e del PTPR

All. 6.13 – Vista dall'alto – Foto da Google 1 di 2

All. 6.14 – Vista dall'alto – Foto da Google 2 di 2

All. 7 – Ricerca usi civici

All. 8 – Risposte alle osservazioni di parte esecutata

All. 9 – Osservazioni di parte esecutata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, interno 12, piano 3
L'edificio in cui è inserito l'appartamento in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA. Nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. La posizione della palazzina risulta arretrata rispetto alla strada principale, Via di Torre Morena 102, alla stessa si accede tramite un vialetto carrabile in fondo al quale è presente il cancello d'ingresso alla palazzina condominiale. La palazzina è ben rifinita, con ampi spazi esterni per percorsi e spazi di manovra al piano terra. L'appartamento è su due livelli, per la parte al terzo piano, è costituito da un ampio ingresso -soggiorno con angolo cottura a vista, due stanze da letto un disimpegno ed un bagno. Nella parte antistante al soggiorno è presente un balcone ed anche nella zona notte è presente un secondo balcone. Nel soggiorno è presente una scala che dà accesso al piano superiore, dove è presente una stanza mansardata ed un bagno (tali locali al piano superiore risultano catastalmente come "soffitta". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 42, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
Posto auto scoperto sub. 4. Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
Posto auto scoperto sub. 5. Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
Posto auto scoperto sub. 6. Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina

dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
Posto auto coperto sub. 17. Trattasi di uno dei due posti auto coperti di proprietà della parte eseguita, posti all'interno della sagoma dell'edificio, presso il piano piloty, ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è pavimentata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra
Posto auto coperto sub. 18. Trattasi di uno dei due posti auto coperti di proprietà della parte eseguita, posti all'interno della sagoma dell'edificio, presso il piano piloty, ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è pavimentata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Prezzo base d'asta: € 237.998,00

Lotto 2

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. Trattasi di un villino unifamiliare ad unico livello fuori terra, con corte esterna e garage laterale (accatastato separatamente) ubicato sempre nella stessa corte. Il villino ha accesso diretto da Via di Torre Morena con proprio cancello carrabile, ed accesso pedonale anche dall'area retrostante, immobile sub. 501 facente parte dello stesso lotto. Dalla corte esterna esclusiva, delimitata verso l'esterno da muretti di recinzione, si può accedere all'abitazione da due portoni distinti ubicati su due lati dell'abitazione. L'immobile è costituito essenzialmente da un ampio soggiorno, una cucina con un altro ambiente attiguo, un disimpegno, due stanze e due bagni. La superficie catastale risulta di 113 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7, Graffato

504

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. Trattasi di un ampio locale garage ad unico livello fuori terra, con corte esterna (posto lateralmente al villino principale, sempre all'interno della medesima corte). Il garage ha accesso diretto da Via di Torre Morena con proprio cancello carrabile. L'immobile è costituito essenzialmente da un ampio locale con porta d'accesso automatizzata la cui superficie catastale risulta di 30 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.
- **Bene N° 9** - Fabbricato industriale ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. Trattasi di un complesso di alcuni manufatti metallici (in totale pari a n. 6 manufatti) compreso il terreno di sedime e quello al contorno e di accessori agli stessi. In particolare trattasi di un grande capannone centrale con ampie porte d'accesso, e di altri 5 manufatti più piccoli di varie dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.
- **Bene N° 10** - Corte o resede ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra
Trattasi della corte esterna al villino unifamiliare ad unico livello fuori terra di cui al bene n. 7 (particella 502). La superficie di questa corte esterna all'abitazione è di circa i 300 mq, compreso l'area di sedime del garage e del villino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in esame ricade nel PRG del Comune di Roma nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Prezzo base d'asta: € 402.264,00.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 237.998,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, interno 12, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 42, Categoria A2	Superficie	110,40 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'edificio in cui è inserito l'appartamento in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA. Nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. La posizione della palazzina risulta arretrata rispetto alla strada principale, Via di Torre Morena 102, alla stessa si accede tramite un vialetto carrabile in fondo al quale è presente il cancello d'ingresso alla palazzina condominiale. La palazzina è ben rifinita, con ampi spazi esterni per percorsi e spazi di manovra al piano terra. L'appartamento è su due livelli, per la parte al terzo piano, è costituito da un ampio ingresso -soggiorno con angolo cottura a vista, due stanze da letto un disimpegno ed un bagno. Nella parte antistante al soggiorno è presente un balcone ed anche nella zona notte è presente un secondo balcone. Nel soggiorno è presente una scala che dà accesso al piano superiore, dove è presente una stanza mansardata ed un bagno (tali locali al piano superiore risultano catastalmente come "soffitta").		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto sub. 4. Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Posto auto			

Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 5, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto sub. 5. Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Posto auto

Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto sub. 6. Trattasi di uno dei tre posti auto scoperti di proprietà della parte eseguita, posti a ridosso del muro di confine nel piazzale ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è asfaltata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Posto auto

Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Descrizione:	Posto auto coperto sub. 17. Trattasi di uno dei due posti auto coperti di proprietà della parte eseguita, posti all'interno della sagoma dell'edificio, presso il piano piloty, ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è pavimentata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 102, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1414, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Descrizione:	Posto auto coperto sub. 18. Trattasi di uno dei due posti auto coperti di proprietà della parte eseguita, posti all'interno della sagoma dell'edificio, presso il piano piloty, ubicato sul lato sinistro della palazzina dopo aver superato il cancello d'ingresso condominiale posto alla fine del vialetto (Via di Torre Morena n. 102). L'area a piano terra dove sono presenti i posti auto è pavimentata, ai posti auto si accede dalle aree di manovra comuni del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 402.264,00.

Bene N° 7 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 504	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. Trattasi di un villino unifamiliare ad unico livello fuori terra, con corte esterna e garage laterale (accatastato separatamente) ubicato sempre nella stessa corte. Il villino ha accesso diretto da Via di Torre Morena con proprio cancello carrabile, ed accesso pedonale anche dall'area retrostante, immobile sub. 501 facente parte dello stesso lotto. Dalla corte esterna esclusiva, delimitata verso l'esterno da muretti di recinzione, si può accedere all'abitazione da due portoni distinti ubicati su due lati dell'abitazione. L'immobile è costituito essenzialmente da un ampio soggiorno, una cucina con un altro ambiente attiguo, un disimpegno, due stanze e due bagni. La superficie catastale risulta di 113 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	30,00 mq

Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.
Descrizione:	L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. Trattasi di un ampio locale garage ad unico livello fuori terra, con corte esterna (posto lateralmente al villino principale, sempre all'interno della medesima corte). Il garage ha accesso diretto da Via di Torre Morena con proprio cancello carrabile. L'immobile è costituito essenzialmente da un ampio locale con porta d'accesso automatizzata la cui superficie catastale risulta di 30 mq.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 9 - Fabbricato industriale

Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 501, Zc. 6, Categoria D7	Superficie	420,21 mq
Stato conservativo:	Trattasi di capannoni e manufatti metallici in discrete condizioni, utilizzati prevalentemente come magazzini.		
Descrizione:	L'immobile in esame è ubicato nella zona Est del Comune di Roma, poco al di fuori del GRA, nelle immediate vicinanze è presente da un lato la via Anagnina e dall'altro il centro di Ciampino. In particolare la zona è denominata Morena o Casal Morena. La zona è periferica, ma è comunque dotata di negozi e di molti servizi. Inoltre, si trova a ridotta distanza dalla fermata Metro Anagnina. Trattasi di un complesso di alcuni manufatti metallici (in totale pari a n. 6 manufatti) compreso il terreno di sedime e quello al contorno e di accessi agli stessi. In particolare trattasi di un grande capannone centrale con ampie porte d'accesso, e di altri 5 manufatti più piccoli di varie dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 10 - Corte o resede

Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 161, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1561, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	300,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi della corte esterna al villino unifamiliare ad unico livello fuori terra di cui al bene n. 7 (particella 502). La superficie di questa corte esterna all'abitazione è di circa i 300 mq, compreso l'area di sedime del garage e del villino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

