

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Andrea

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 922/2021 DEL (LOTTO 1)

promossa da:

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX



APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE

ROMA, VIA CAVOUR N.294 piano 3, interno 5



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 10 |
| Dati Catastali | 11 |
| Precisazioni..... | 12 |
| Stato conservativo | 13 |
| Parti Comuni..... | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 13 |
| Stato di occupazione | 14 |
| Provenienze Ventennali..... | 14 |
| Formalità pregiudizievoli | 15 |
| Normativa urbanistica | 17 |
| Regolarità edilizia | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 21 |
| Stima / Formazione lotti | 23 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 28 |
| Lotto 1 | 28 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 922/2021 del R.G.E..... | 29 |



INCARICO

Con provvedimento del 25/05/2022, il sottoscritto Arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 07/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Bene oggetto di vendita forzosa:

- **Bene N° 1** – Appartamento uso residenziale (catastalmente A2) ubicato a Roma (RM) - Via Cavour n. 294, interno 5, piano 3.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Cavour n. 294, piano terzo. Il fabbricato, costituito da 6 livelli fuori terra e uno seminterrato, è stato edificato alla fine dell'800.

L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa 350 m di distanza da Colosseo e a 450 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B.

La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth



VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2

INGRESSO/VANO SCALA EDIFICIO



IMMAGINE N°3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Roma (RM)

CONFINI

Confini: vano scala condominiale, appartamento interno 6, via Cavour, via del Cardello e via del Buon Consiglio, salvo altri.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Appartamento uso residenziale | 128,00 mq | 158,00 mq | 1,00 | 158,00 mq | 3,15 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 158,00 mq | | |

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI - APPARTAMENTO INT.5 - P3



INGRESSO APPARTAMENTO



IMMAGINE N°4

CORRIDOIO



IMMAGINE N°5

INGRESSO - S/P



IMMAGINE N°6

CAMERA 1



IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8



IMMAGINE N°9



CAMERA 2



IMMAGINE N°10



IMMAGINE N°11



IMMAGINE N°12

CAMERA 3



IMMAGINE N°13



IMMAGINE N°14



IMMAGINE N°15



CAMERA 4



IMMAGINE N°16



IMMAGINE N°17



IMMAGINE N°18

CAMERA 5



IMMAGINE N°19



IMMAGINE N°20



IMMAGINE N°21



CAMERA 6



IMMAGINE N°22

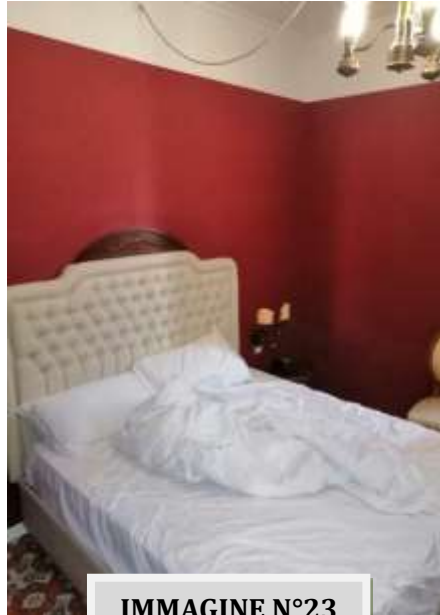


IMMAGINE N°23

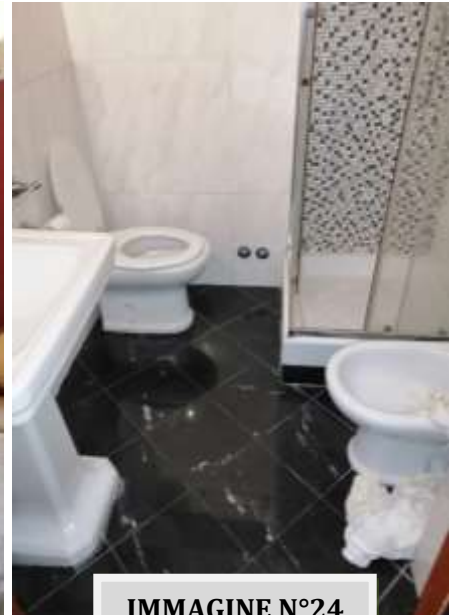


IMMAGINE N°24

CAMERA 7



IMMAGINE N°25



IMMAGINE N°26



IMMAGINE N°27



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| 01/01/1992 | XXXXXXXXXXXXX fino al 30/07/1991 | Catasto Fabbricati Fg. 493, Part. 329, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Piano 3 |
| Dal 01/01/1992 al 30/04/2004 | XXXXXXXXXXXXX nato a ***** il ; codice fiscale XXXXXXXXX; Proprietà 1000/1000 fino al 12/06/2006 | Catasto Fabbricati Fg. 493, Part. 329, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 2.695,91 Piano 3 |
| Dal 30/04/2004 al 28/04/2005 | XXXXXXXXXXXXX nato a ***** ; codice fiscale XXXXXXXXX; Proprietà 1000/1000 fino al 12/06/2006 | Catasto Fabbricati Fg. 493, Part. 329, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 2.695,91 Piano 3 |
| Dal 28/04/2005 al 06/12/2007 | XXXXXXXXXXXXX nato a ***** il ; codice fiscale XXXXXXXXXXXXX; Proprietà 1000/1000 fino al 12/06/2006 | Catasto Fabbricati Fg. 493, Part. 329, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 2.695,91 Piano 3 |
| Dal 06/12/2007 al 03/11/2008 | XXXXXXXXXXXXX Sede in ROMA (RM); codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX; Proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 493, Part. 329, Sub. 513, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.400,00 Piano 3 |
| Dal 03/11/2008 al 09/06/2022 | XXXXXXXXXXXXX Sede in ROMA (RM); codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX; Proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 493, Part. 329, Sub. 513, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 6.400,00 Piano 3 |
| Dal 21/11/2023 | XXXXXXXXXXXXX Sede in ROMA (RM); codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX; Proprietà 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 493, Part. 329, Sub. 521 ex 513 , Zc. 1 Categoria A/2 Rendita € 2.845,68 Piano 3 |

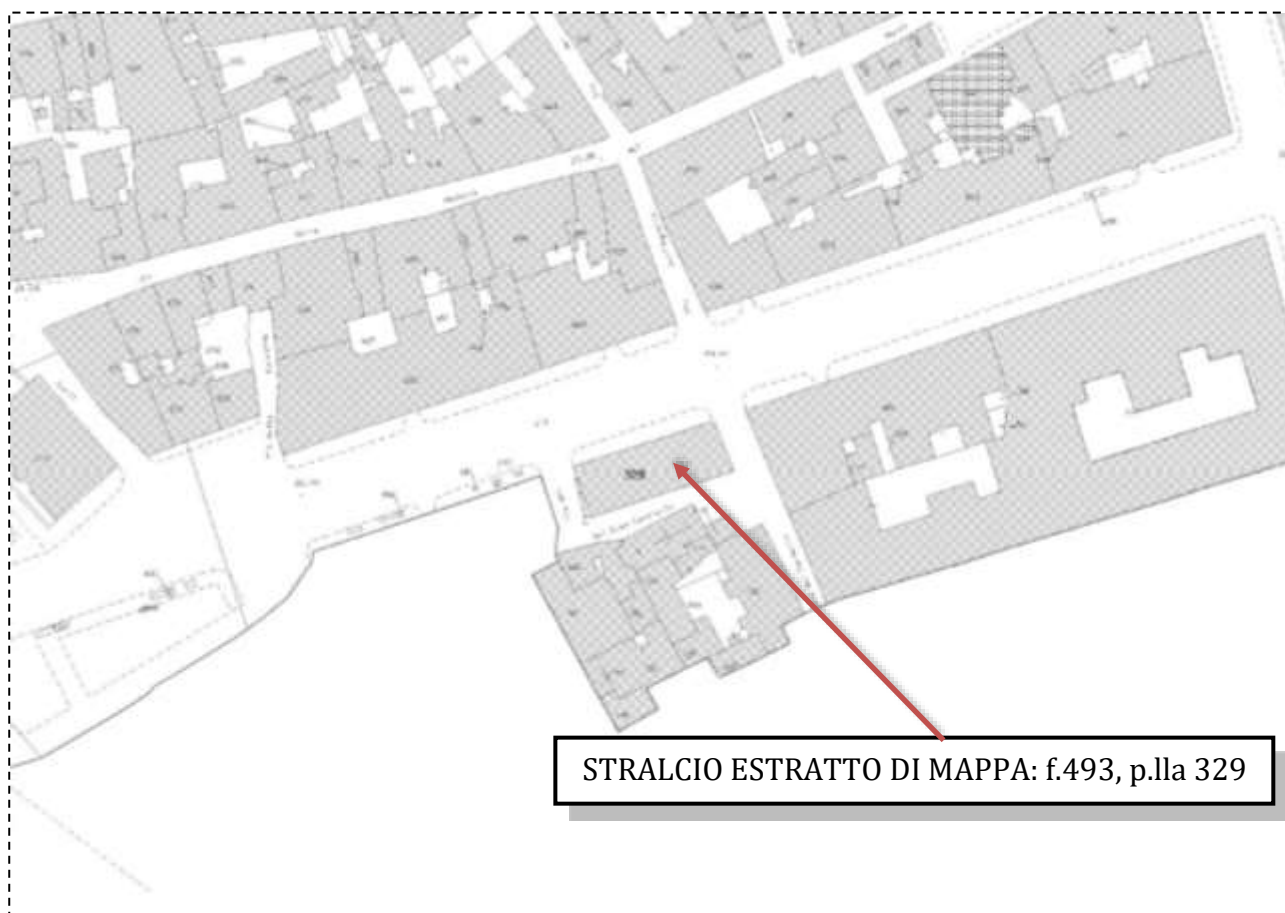
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987; VARIAZIONE del 01.01.1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 30.04.2004 protocollo n. RM0327123 in atti dal 30.04.2004 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.23762.1/2004); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28.04.2005 protocollo n.RM0313002 in atti dal 28.04.2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.38958.1/2005); VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del: 06.12.2007 protocollo Paer: RM1431258 in atti dal 06.12.2007 Registrazione: ABITAZIONE - ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA (n.116183.1/2007); DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 12.06.2006 Tipo: T in atti dal 14.08.2006 Rep. 107428/Rogante : TRIBUNALE ORDINARIO IV SE Sede : ROMA Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n.65298.1/2006) Servizi Catastali; DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12.06.2006 Tipo: T in atti dal 24.07.2006 Rep: 870/Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Sede: ROMA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n.56339.1/2006); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03.11.2008 protocollo n.RM1398329 in atti dal 03.11.2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.115141.1/2008); DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04.03.2015 protocollo n. RM0156503 in atti dal 04.03.2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.49931.1/2015); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO



del 01.03.2016 protocollo n. RM0135458 in atti dal 01.03.2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.40745.1/2016); **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. RM0574273 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE DELLADESTINAZIONE DA ALBERGO A ABITAZIONE (n. 574273.1/2023).**

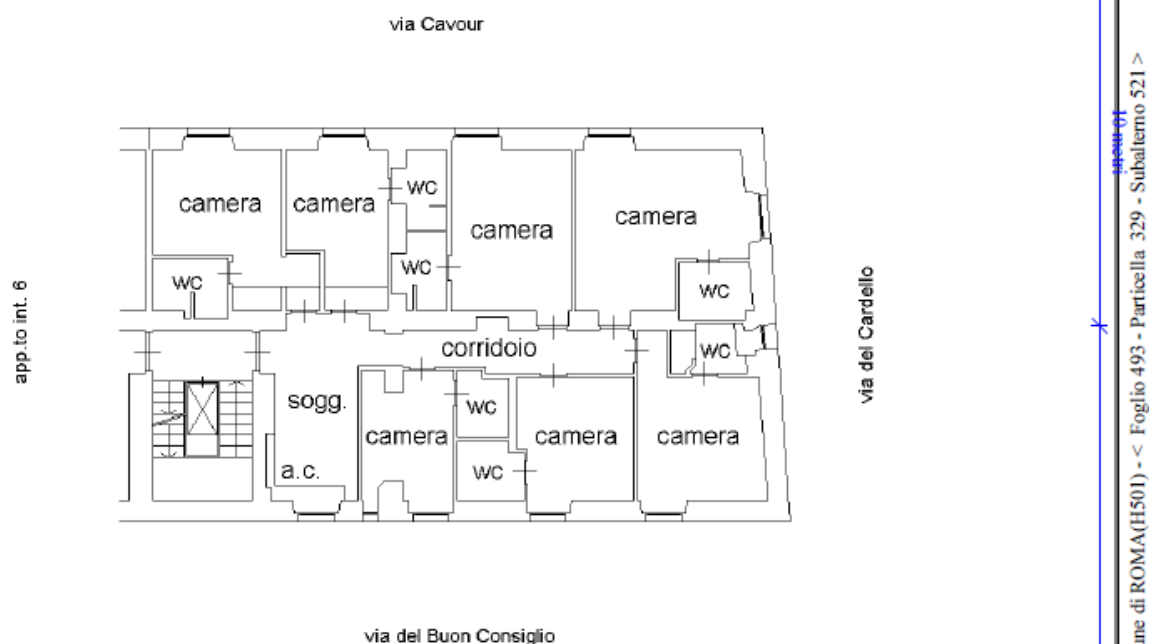
| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------------------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------------|---------------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 493 | 329 | 521 ex 513 | 1 | A2 | 2 | 9,5 vani | Totale: 171 m ² | € 2.845,68 | 3 | | |

DATI CATASTALI



Pianta Abitazione
piano 3° int. 5
h. 3,15 m.

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.493, p.lla 329, **sub. 521 EX 513**



PRECISAZIONI

Bisogna precisare che per il suddetto immobile è stata presentata richiesta di condono prot. 2006/100779 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a struttura turistico/ricettiva. Tale richiesta non ha prodotto alcuna istruttoria tecnico/amministrativa, poiché, come da nota U.C.E. 107918 del 13/11/2006 (cfr. allegato), la domanda è risultata formulata *fuori dei termini temporali stabiliti dalla L. 326/03*.

Nonostante l'esito negativo della domanda finalizzata al cambio di destinazione d'uso inviata all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, il 06/12/2007 è stata depositata dalla XXXXXXXXXXXXXXXX una variazione catastale per cambio di destinazione d'uso dell'immobile da A/2 - abitazione a D/2 - attività turistico ricettiva.

Inoltre, per lo stesso immobile è stata depositata presso il Comune di Roma - Dipartimento Turismo - Sportello Unico per le Attività Ricettive - la S.C.I.A. prot. n. QA/2015/5142 del 10/03/2015 (cfr allegato), relativa alla AUTORIZZAZIONE PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' ALBERGHIERA. Si precisa che, nella suddetta SCIA, la struttura ricettiva viene indicata con capienza inferiore a 25 letti, classificazione: 2



stelle; comprende complessivamente n.7 camere dotate di servizio igienico, che vengono così commercializzate: n.3 singole, n. 3 doppie, n.1 triple (totale posti letto 12).

Tale "autorizzazione", che si basa su asseverazioni non veritiere relativamente alla legittima destinazione d'uso dell'immobile, non è comunque ricompresa nella presente vendita immobiliare, trattandosi di "componente immateriale" dell'Azienda.

In data 05/10/2023 è stata depositata presso il Municipio RM1 la CILA prot. CA 2023/181905 a cui ha fatto seguito il deposito in catasto del seguente DOCFA: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. RM0574273 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ALBERGO A ABITAZIONE (n. 574273.1/2023).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio depositato agli atti:

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultano di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore.

Specificatamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, il sottosuolo, le fondamenta, il tetto o lastrico solare, i muri maestri, pilastri e architravi, necessari alla statica dell'edificio, nonché tutti i muri d'ambito perimetrali delle facciate;*
- il portone, l'androne, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi e serramenti che trovansi in tali parti;*
- i locali ex cassoni condominiali, quelli occupati dagli impianti, dai misuratori del gas ed elettrici;*
- gli impianti elettrici di forza motrice, l'impianto antincendio, gli impianti di gas, luce e antenna televisiva comune, acqua e fognatura, sino agli attacchi con le proprietà individuali.*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici. I vincoli sono quelli connessi ai sistemi insediativi del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma e del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un edificio risalente alla fine dell'800, edificato in muratura portante in mattoni pieni. Il rivestimento è ad intonaco civile ad eccezione dei primi due piani che hanno finitura a bugnato tipico dello stile neorinascimentale. La copertura è piana.

L'immobile oggetto di valutazione è sito al terzo piano dello stabile. Lo stesso è stato ristrutturato nel 2015 per adibirlo ad albergo con presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività prot. n. QA/2015/14600 del 02/07/2015).



Il pavimento nelle camere è in marmo e ceramica.
Le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato.
I bagni sono dotati di doccia, wc e lavabo, pavimenti e rivestimenti in ceramica.
Gli infissi esterni sono in legno bianco, dotati di persiane a doppia anta in legno.
Il portoncino di ingresso è a doppia anta in essenza lignea, con tinteggiatura di colore marrone.
Le porte interne sono in legno tamburato.
L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento nelle camere, con split interni.

L'impianto termico per il riscaldamento è autonomo, con caldaia interna all'immobile e radiatori in alluminio.

Bisogna precisare che l'ascensore presente nello stabile non rientra tra le parti comuni dell'edificio. Lo stesso risulta in comproprietà solamente di alcuni condomini dello stabile, con esclusione della proprietà del bene staggito, e non sarà quindi utilizzabile dall'aggiudicatario del lotto di vendita, su cui ricadranno gli oneri per l'eventuale "subentro" nella comproprietà dell'impianto.

Con email del 12/09/2022 inviata al Custode Giudiziario, l'amministratore del condominio ha chiarito che, allo stato attuale, non esistono *stime aggiornate per la partecipazione alla proprietà dell'impianto ascensore, ma l'argomento verrà discusso in assemblea*. La mancata possibilità di poter utilizzare l'ascensore da parte dell'aggiudicatario del lotto di vendita – sino a quando non sarà definita a livello condominiale la questione dell'eventuale "subentro" – sarà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima dell'appartamento pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si dà atto che l'immobile era locato alla XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXX, n virtù di atto di locazione ultranovennale del 10.08.2018 per notar Scaravelli Monica di Roma rep. n. 52601/4983, trascritto il 17.08.2018 ai nn. 100909/71122, risolto tra le parti a far data dal 31.12.2020, come dichiarato dalle stesse nell'atto di risoluzione del suddetto contratto a rogito del Notaio Dott. Luigi D'Alessandro di Roma in data 29.09.2022 Rep.n. 37524/29016, registrato a Roma 3 il 4 ottobre 2022 al n. 22532, serie 1T, rettificato con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott.ssa Monica Scaravelli il 13.10.2022 rep. 57471 ed il 14.10.2022 rep. 57480, registrato a Roma 1 il 17/10/2022 n. 30519, serie 1T (cfr. Allegati).

In data 21.10.2022 al n. 12683 è stata, pertanto, annotata a margine della trascrizione del contratto di locazione sopra richiamato, la sua avvenuta risoluzione.

Ad oggi, l'immobile pignorato è nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

E' stata accertata la continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio. Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile versata agli atti:

Detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, Abitazione di tipo Civile (A2) in Roma foglio 493 particella 329 sub.10 è pervenuto alla società XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma - codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la quota dell'intero in piena proprietà, come appresso specificato:

*- in forza di decreto di trasferimento immobili emesso il 12/06.2006 dal Tribunale Civile di Roma rep. n. 870/2006, trascritto il 19.07.2006 ai nn. 95176/56339, da potere di XXXXXXXXXXX nato a **** il ***** .*** codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.*

-In forza del decreto di trasferimento immobili emesso il 12.06.2006 dal Tribunale Ordinario IV Sez.



Esecuzioni immobiliari di Roma rep.n. 107428/2006, trascritto il 05.06.2006 ai nn. 1081143/65298, da potere del predetto XXXXXXXXXXXXXXXX.

*Al dante causa XXXXXXXXXXXXXXXX, detto immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 30.07.2006, trascritto il 03.08.1991 ai nn. 70930/40089, da potere dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX nato a ***** il ***** codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a *****.il ***** codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE** del 04/02/1998 - Registro Particolare 1352 Registro Generale 4833
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 49690/97 del 13/01/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 2912 del 02/03/1998
 2. Annotazione n. 27178 del 30/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. **ISCRIZIONE** del 15/06/1998 - Registro Particolare 10196 Registro Generale 34774
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 347/98 del 24/01/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 27179 del 30/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. **TRASCRIZIONE** del 28/02/2000 - Registro Particolare 9938 Registro Generale 15148
Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1155/2000 del 28/02/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 27180 del 30/11/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. **TRASCRIZIONE** del 21/07/2000 - Registro Particolare 39914 Registro Generale 60359
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3503/2000 del 25/03/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 27181 del 30/11/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5. **TRASCRIZIONE** del 19/07/2006 - Registro Particolare 56339 Registro Generale 95176
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 870/2006 del 12/06/2006
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

6. **ISCRIZIONE** del 19/07/2006 - Registro Particolare 25575 Registro Generale 95177
Pubblico ufficiale GIORDANO ESTER Repertorio 17122/3243 del 14/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. **TRASCRIZIONE** del 05/08/2006 - Registro Particolare 65298 Registro Generale 108143
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO IV SEZ ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 107428/2006 del 12/06/2006



ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

8. **ANNOTAZIONE** del 30/11/2006 - Registro Particolare 27177 Registro Generale 161132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2263/2006 del 12/06/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1151 del 1997

9. **ANNOTAZIONE** del 30/11/2006 - Registro Particolare 27178 Registro Generale 161133
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2263/2006 del 12/06/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1352 del 1998

10. **ANNOTAZIONE** del 30/11/2006 - Registro Particolare 27179 Registro Generale 161134
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2263/2006 del 12/06/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10196 del 1998

11. **ANNOTAZIONE** del 30/11/2006 - Registro Particolare 27180 Registro Generale 161135
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2263/2006 del 12/06/2006
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9938 del 2000

12. **ANNOTAZIONE** del 30/11/2006 - Registro Particolare 27181 Registro Generale 161136
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2263/2006 del 12/06/2006
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 39914 del 2000

13. **ISCRIZIONE** del 09/07/2007 - Registro Particolare 32230 Registro Generale 124513
Pubblico ufficiale GIORDANO ESTER Repertorio 18082/3874 del 06/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

14. **TRASCRIZIONE** del 08/09/2021 - Registro Particolare 80405 Registro Generale 115316
Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 21315 del
05/08/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

15. **TRASCRIZIONE** del 17/08/2018 - Registro Particolare 71122 Registro Generale 100909
Pubblico ufficiale SCARAVELLI MONICA Repertorio 52601/4983 del 10/08/2018
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

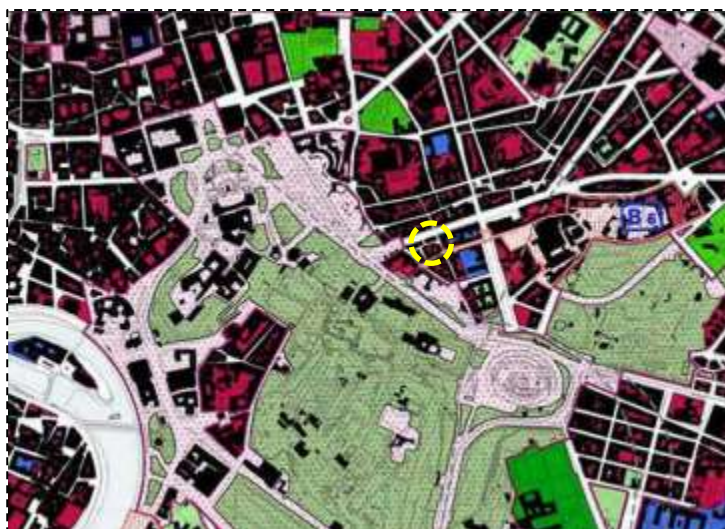
16. **TRASCRIZIONE** del 08/09/2021 - Registro Particolare 80405 Registro Generale 115316
Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 21315 del
05/08/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI









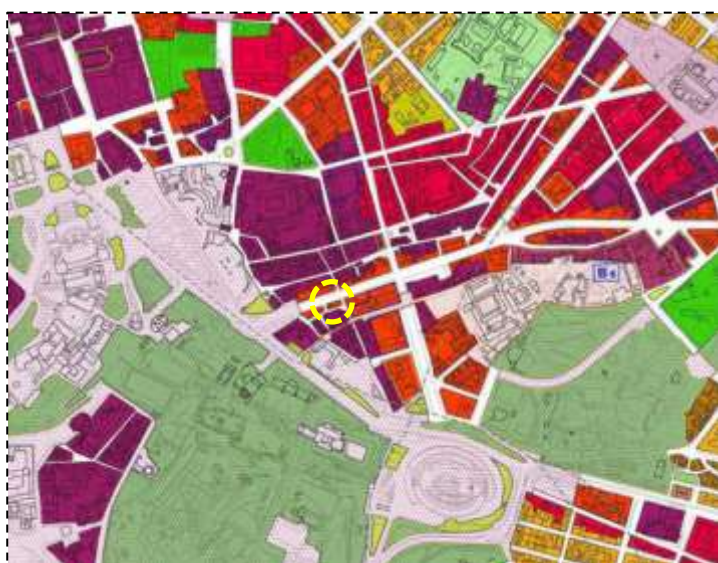
NORMATIVA URBANISTICA







Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole:

"CITTA' STORICA – Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca – T3":



| Sistemi e regole | |
|---|---|
| Sistema insediativo | |
| CITTÀ STORICA | |
|  | Tessuti vedi tavola 1.5000 |
|  | T8 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme |
|  | T9 Espansione novecentesca a fronti continue |
|  | T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme |
|  | T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario |
|  | T30 Nuclei storici isolati |



| Sistemi e Regole | |
|---|--|
| Sistema insediativo | |
| CITTÀ STORICA | |
| Tessuti | |
|  | Tessuti di origine medievale - T1 |
|  | Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2 |
|  | Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3 |
|  | Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4 |
|  | Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 |
|  | Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6 |
|  | Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 |
|  | Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8 |
|  | Edifici isolati - T9 |



Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: *"Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto"*:



| Sistema del Paesaggio Insediativo | |
|-----------------------------------|---|
| | Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto |
| | Parchi (Villie e Giardini Storici) |
| | Paesaggio degli Insediamenti Urbani |
| | Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione |
| | Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso |
| | Reti Infrastrutturali e Servizi |
| | Arce di Visuale |
| | Punti di Visuale |
| | Percorsi panoramici |
| | Archivi di recupero e valorizzazione paesistica |
| | Piani attuativi con valenza paesistica |

Dall'esame della TAV. B risulta il vincolo paesaggistico: *"Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto"*:



| Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004 | | | |
|---|---------|---|-------------|
| | taa_001 | aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie | art. 43 |
| | cs_001 | insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto | art. 44 |
| | tra_001 | borghi dell'architettura rurale | art. 45 |
| | trp_001 | beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto | art. 45 |
| | trp_001 | beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto | art. 46 |
| | trl_001 | beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto | art. 46 NTA |
| | ca_001 | canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto | art. 47 |
| | trg_001 | beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carsi ipogei e relativa fascia di rispetto | art. 48 |
| | l_001 | L. 1/10 della categoria di beni rilevanti (01) numero progressivo | |



Dall'esame della Carta per la qualità – G1.b – l'immobile oggetto di pignoramento non risulta sottoposto a nessun regime di tutela:



| EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE | |
|---|---|
| Attrezzatura mobile | |
| 01 Edificio mobile | 02 Torre |
| 03 Edificio mobile con destinazione speciale | 04 Padiglione |
| 05 Edificio mobile con destinazione speciale | 06 Spazio |
| 07 Edificio mobile con destinazione speciale | 08 Torre mobile |
| Periferico | |
| Residenziale speciale | |
| 09 Palazzo storico | |
| 10 Torre | |
| 11 Torre | |
| Periferico | |
| Attrezzatura centrale | |
| 12 Torre | 13 Torre |
| 14 Torre a spirale | 15 Torre |
| 16 Torre a spirale | 17 Torre |
| 18 Torre | 19 Torre |
| 20 Torre | 21 Torre |
| Periferico | |
| Attrezzatura centrale complessa | |
| 22 Edificio storico con destinazione speciale | 23 Edificio storico con destinazione speciale |
| 24 Edificio storico con destinazione speciale | 25 Edificio storico con destinazione speciale |
| 26 Edificio storico con destinazione speciale | 27 Edificio storico con destinazione speciale |
| Periferico | |
| Attrezzatura semplice | |
| 28 Torre | 29 Torre |
| 30 Torre | 31 Torre |
| 32 Torre | 33 Torre |

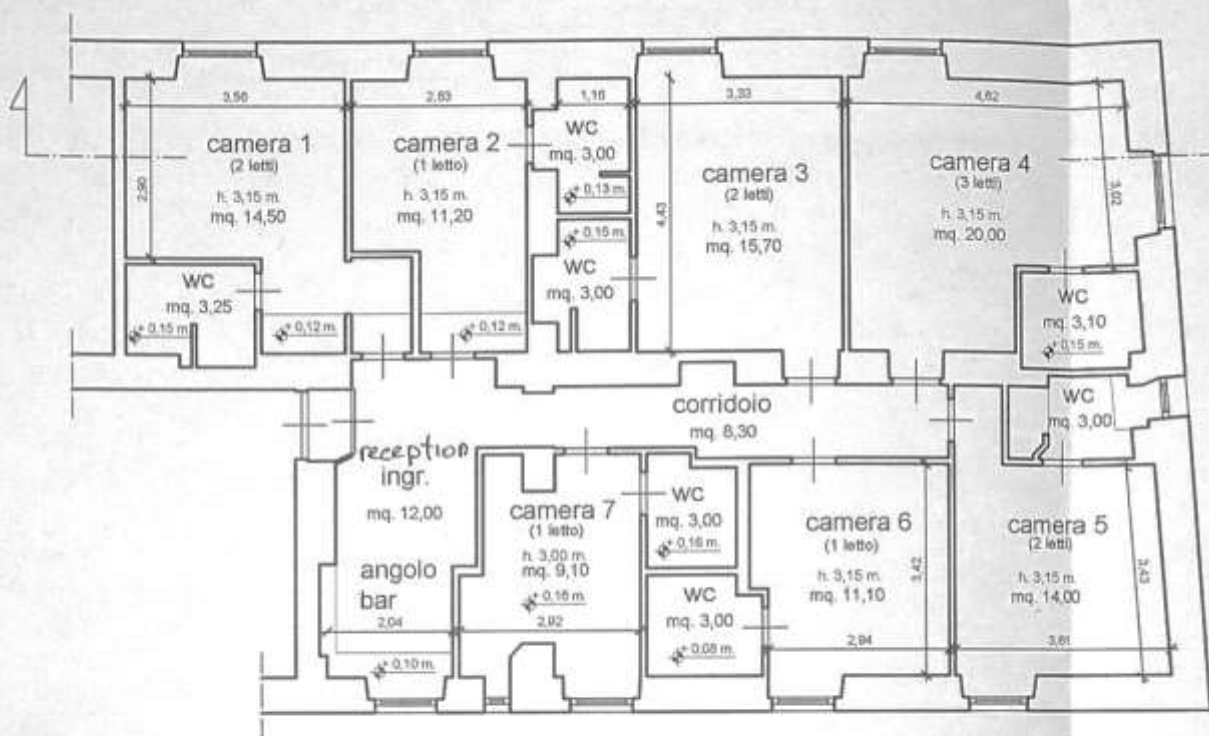
REGOLARITÀ EDILIZIA

L'obbligo di preventiva autorizzazione del sindaco, qualora si intendesse edificare (testualmente) nella "parte centrale e parte periferica della città" di Roma, qualora non siano reperibili eventuali titoli edilizi, viene ritenuto indispensabile a partire dalla approvazione, nell'anno 1934, del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261). L'immobile (nella sua consistenza e destinazione d'uso abitativa originarie) risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio in quanto lo stesso è stato realizzato antecedentemente a tale data.

Si ribadisce che per l'immobile in esame è stata presentata presso il Comune di Roma una richiesta di condono prot. 2006/100779 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a struttura turistico – ricettiva. Tale richiesta non ha prodotto alcuna istruttoria tecnica/amministrativa, poiché, come da nota U.C.E. 107918 del 13/11/2006, la domanda è risultata formulata *fuori dei termini temporali stabiliti dalla L. 326/03* (cfr. allegato).

Si precisa che è stata depositata presso il Municipio RM I una pratica C.I.L.A.– prot. n. 21482 del 12/02/2015 (cfr allegato) – per opere di manutenzione straordinaria, con fine lavori del 6/03/2015 prot. 0036294.





PLANIMETRIA POST OPERAM
piano 3° int. 5

Destinazione d'uso: Struttura attività turistico-ricettiva
scala 1:100

Si riportano di seguito alcuni stralci della relazione asseverata allegata alla S.C.I.A. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - prot. SUAR n. QA/2015/5142 del 10/03/2015:

2 Assenza di titoli edilizi

- Che, seppur debitamente e formalmente richiesto agli Uffici competenti, non si è potuto acquisire il titolo edilizio dell'edificio che afferisce l'unità immobiliare in argomento e che la consistenza edilizia e la destinazione d'uso indicata nella planimetria catastale del 1939/1940, di seguito precisata, è conforme agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti di igiene ed edilizi del Comune di Roma.
- Che l'unità immobiliare, facente parte di un edificio realizzato anteriormente all'anno 1934, risulta censita presso il catasto a partire dall'impianto nell'anno 1939/1940 come da scheda catastale n. 8367008 del 30/12/1939.**



X Che per l'unità immobiliare, è stata inoltrata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell' art. 40 comma 6 Legge 47/85 prot. 1007826 del 10/10/2006, a seguito di trasferimento derivante da procedure esecutive del TRIBUNALE CIVILE DI ROMA con DECRETO DI TRASFERIMENTO del 01.03.2006 n. 2263 rep. 870, esecuzione R.G.E. n. 107428 + 107826, in corso di definizione per cui non è stata ancora prodotta documentazione integrativa. Sintetica descrizione dell'abuso: cambio di destinazione d'uso da abitazione ad albergo, senza modifiche esterne o aumenti di volumetrie e SUPERFICI UTILI LORDE.

x dalla rappresentazione grafica indicata nell'elaborato grafico progettuale allegato, con indicazione dell'abuso oggetto della domanda di concessione in sanatoria con indicazione della tipologia e delle parti edilizie interessate e dall'aggiornamento catastale identificato con prot. RM0156503/2015 del 3.3.2015;

x dall'atto d'obbligo con rinuncia al plusvalore e l'impegno alla demolizione e/o ripristino di quanto realizzato in caso di successivo diniego della sanatoria; **la proprietà si riserva di presentare atto notarile registrato e trascritto.**

Le suddette pratiche amministrative, tenuto conto delle dichiarazioni non veritiere, dei tecnici che le hanno sottoscritte, relativamente alla legittimità urbanistica della destinazione d'uso turistico/ricettiva dell'immobile, risultano inevitabilmente prive di efficacia.

In data 05/10/2023 è stata depositata presso il Municipio RM1 la CILA prot. CA 2023/181905 a cui ha fatto seguito il deposito in catasto del seguente DOCEA: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. RM0574273 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ALBERGO A ABITAZIONE (n. 574273.1/2023). Tale pratica edilizia ed il successivo accatastamento dell'immobile con destinazione d'uso residenziale hanno ripristinato la legittimità urbanistico/edilizia del bene staggito:

POST OPERAM
(RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE AD ABITAZIONE)

STRALCIO ELABORATO GRAFICO CILA prot. CA 2023/181905



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato ricade nel Condominio denominato "Cavour, 294", via Cavour, 294, 00184, Roma (RM), Cod. fisc. *****.

Di seguito si riporta il dettaglio delle spese ordinarie e straordinarie e le pendenze relative all' unità immobiliare oggetto di stima:

| Consuntivo ripartizioni per unità | | | | | |
|--|------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|
| Esercizio straordinario "LAVORI TETTO" Periodo: 24/10/2020 - 31/12/2021 | | | | | |
| Pala: | A / PROPRIETA' | | Totale gestione | Rate versate | Saldo finale |
| | <i>mil.</i> | | | | |
| A/01 | -600,85 | 88,860 | -600,85 | 606,90 | 6,05 |
| A/02 | -486,11 | 71,890 | -486,11 | 490,99 | 4,88 |
| A/03 | -559,07 | 82,680 | -559,07 | 564,69 | 5,62 |
| A/04 | -571,10 | 84,460 | -571,10 | 576,84 | 5,74 |
| A/05 | -627,22 | 92,760 | -627,22 | 0,00 | -627,22 |
| A/06 | -498,82 | 73,770 | -498,82 | 503,83 | 5,01 |
| A/07 | -634,53 | 93,890 | -634,53 | 640,91 | 6,38 |
| A/08 | -505,11 | 74,700 | -505,11 | 510,00 | 4,89 |
| A/10 | -496,45 | 73,420 | -496,45 | 501,44 | 4,99 |
| A/09 | -412,06 | 60,940 | -412,06 | 0,00 | -412,06 |
| A/11 | -455,54 | 67,370 | -455,54 | 460,12 | 4,58 |
| A/12 | -119,01 | 17,600 | -119,01 | 120,20 | 1,19 |
| A/13 | -795,93 | 117,710 | -795,93 | 803,94 | 8,01 |
| | -6.761,80 | 1000,000 | -6.761,80 | 5.779,86 | -981,94 |

| Preventivo ripartizioni per unità / anagrafica | | | | | | | | | | |
|--|----------------|-----------------|--------------------|---------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Esercizio ordinario "2022" Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022 | | | | | | | | | | |
| Proprietà | A / PROPRIETA' | ARTICOLI SUPPL. | CONTRIBUZIONI PATE | SPESA AZIENDA | Totale | Rate n. 1 del 2022 | Rate n. 2 del 2022 | Rate n. 3 del 2022 | Rate n. 4 del 2022 | Saldo pro-2022 |
| | | | | | | | | | | |
| A/01 | -498,22 | 26,440 | -298,82 | 240,000 | 0,00 | 0,00 | -58,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/02 | -303,46 | 290,28 | 0,00 | 0,00 | -303,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/03 | -418,87 | 22,440 | -222,43 | 28,410 | -252,89 | -252,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/04 | 0,00 | 24,440 | 0,00 | 202,700 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/04 | -423,84 | 0,00 | -340,80 | -223,80 | -988,44 | -988,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/05 | -407,48 | 20,440 | -274,04 | 222,440 | 0,00 | 0,00 | -459,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/06 | -271,84 | 0,00 | -287,72 | 28,410 | -531,15 | -531,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/07 | -421,12 | 20,440 | -278,78 | 222,890 | -456,99 | -456,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/08 | -226,12 | 24,440 | -201,68 | 28,410 | -279,78 | -279,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/10 | -276,18 | 0,00 | -288,22 | 28,410 | -535,99 | -535,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/09 | -387,78 | 20,440 | -246,34 | 20,440 | -634,66 | -634,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/11 | 0,00 | 20,440 | 0,00 | 222,890 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/11 | -226,17 | 0,00 | -42,38 | 0,00 | -268,55 | -268,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/11 | -4,48 | 22,440 | -2,12 | 24,440 | 0,00 | 0,00 | -4,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/12 | -4,50 | 0,00 | -1,19 | 0,00 | -5,69 | -5,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/12 | -74,38 | 0,00 | -58,17 | 0,00 | -132,55 | -132,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/13 | -683,48 | 222,720 | -47,80 | 28,410 | -1,086,16 | -1,086,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A/13 | -0,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,02 | -0,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ampliamento | | | | | | | | | | |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | | | | | | | | |



Situazione versamenti
Esercizio ordinario "2022" Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022

| Rata | Da versare | Versato | Saldo | |
|-----------------------|-----------------|-------------|------------------|---------|
| 15/01/2022 Rata n. 1 | 356,55 | 0,00 | -356,55 | Scaduta |
| 05/04/2022 Rata n. 2 | 356,55 | 0,00 | -356,55 | Scaduta |
| 05/07/2022 Rata n. 3 | 356,55 | 0,00 | -356,55 | Scaduta |
| 05/10/2022 Rata n. 4 | 356,55 | 0,00 | -356,55 | Scaduta |
| 06/10/2022 Saldi 2021 | 2.419,13 | 0,00 | -2.419,13 | Scaduta |
| Totale | 3.845,33 | 0,00 | -3.845,33 | |

| Versamenti effettuati | Rif. pag. | Versato | Prot./Descr. |
|-----------------------|-----------|-------------|--------------|
| Totale | | 0,00 | |

Ad oggi risultano scadute rate pari a 3.845,33 Euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Cavour n. 294, interno 5, piano 3.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I (RIONE 1 Monti), in via Cavour n.294, piano terzo. Il fabbricato, costituito da 5 livelli fuori terra, è stato edificato nella seconda metà del 1800. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa 350 m di distanza dal Colosseo e a 450 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 493, Part. 329, Sub. 521 ex 513, Zc. 1.

La consistenza in metri quadrati – superficie lorda commerciale (Norma UNI 10750/2005) – sulla base dei conteggi effettuati dopo accurato rilievi eseguiti in loco, risulta di mq 158.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Fascia/zona: Centrale/VIMINALE (Via Torino) cod. zona B29:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|----------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 3900 | 5600 | L | 13 | 18,3 | L |
| Abitazioni signorili | NORMALE | 4400 | 6300 | L | 14,5 | 20,5 | L |

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | NORMALE | 3500 | 5200 | L | 20,3 | 30,3 | L |
| Uffici | NORMALE | 3500 | 5200 | L | 15,5 | 22,8 | L |



VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – R4 Campo Marzio – (Municipio I):

| R4 Campo Marzio (Municipio: I) | | COMPRAVENDITA | VALORI LOCATIVI |
|--------------------------------|--------|---------------|-----------------|
| Superficie in ha | 88.17 | Euro/mq | Euro/mq mese |
| Abitazioni censite: | | | |
| Occupate | 3484 | 5.000,00 | 15,00 |
| Non occupate | 899 | 4.800,00 | 13,00 |
| Totale | 4383 | 4.900,00 | 14,00 |
| Abitazioni occupate: | | | |
| In proprietà | 43,40% | 5.900,00 | 28,00 |
| In locazione | 47,20% | 4.000,00 | 16,00 |
| Altro | 9,40% | nq | nq |
| | | nq | 36,00 |
| | | 4.600,00 | 18,00 |

VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:



Appartamento via Camillo Benso di Cavour, Colle Oppio, Roma

€ 1.090.000 5 locali 164 m² superficie 3+ bagni 5 piano lucchi

Appartamento ultimo piano in via Cavour
 In via Cavour, in prossimità dei Fori Imperiali e a pochi passi dal Colosseo, proponiamo in vendita un luminoso appartamento di circa 164 mq. catastali, posto al quinto ed ultimo piano di un signorile palazzo umbertino con ascensore. Attualmente ristrutturato ed adibito ad uso ricettivo, l'immobile è composto da un ampio ingresso con zona breakfast ed una sala reception con angolo cottura, attraverso un gradevole corridoio si accede poi alle camere da letto, due quaduple e due doppie...

€/mq 6.646,00



Appartamento via Cavour, Monti, Roma

€ 1.050.000 5+ locali 180 m² superficie 3+ bagni 4 piano lucchi

Appartamento in vendita a Roma, Termini
 A 100 metri della Stazione Termini, Via Farini angolo Via Cavour, vi proponiamo un bellissimo appartamento attualmente Bed&Breakfast posto al 4 piano di un bel palazzo d'Epoca con ascensore...

€/mq 5.833,00



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - appartamento ad uso abitativo Roma (RM) - Via Cavour n. 294, interno 5, piano 3 | 158,00 mq | 5.800,00 €/mq | € 916.400,00 | 100,00% | € 916.400,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 916.400,00 |

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c. | 10,00 | % |
| Assenza certificato agibilità | 1,00 | % |
| Impianto ascensore di proprietà di terzi, non ricompreso tra le parti comuni dello stabile | 2,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 3.845,00 | € |

Valore finale di stima: € 797.000,00 (arrotondato per eccesso)




















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 31/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea



ELENCO ALLEGATI:

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  CILA DEPOSITATA IL 05.10.23 (PRATICA EDILIZIA).pdf
-  CONTRATTO DI LOCAZIONE - RISOLTO IN DATA 21.10.2022 .pdf
-  DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI 2006.pdf
-  DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO.zip
-  DOMANDA DI CONDONO CAMBIO D'USO IN ALBERGO - INEFFICACE.pdf
-  FOTOGRAFIE.zip
-  ISPEZIONE IPOTECARIA SOC. ESECUTATA.pdf
-  NOTA INFORMATIVA del custode e dell'esperto.pdf
-  NOTA UFFICIO CONDONO EDILIZIO prot. 107918-2006.pdf
-  PLANIMETRIA CATAST. FG493, P.LLA 329, SUB. 521 EX 513.pdf
-  PLANIMETRIA CATASTALE 2004 - uso abitativo (legittimo urbanistic.).pdf
-  PRATICHE AMMINISTRATIVE - CILA - SCIA.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
-  SCHEDA CATAST. ANNO 1939.pdf
-  varie_ISPEZIONI IPOTECARIE.zip
-  VISURA CAMERALE SOCIETA'.pdf
-  VISURA STORICA FG493, P.LLA 329, SUB. 513 - soppresso.pdf
-  VISURA STORICA FG493, P.LLA 329, SUB. 521.pdf



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- Appartamento ad uso residenziale/abitativo ubicato a Roma (RM) - Via Cavour n. 294, int. 5, piano 3. Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Cavour n. 294, piano terzo. Il fabbricato, costituito da 6 livelli fuori terra e uno seminterrato, è stato edificato alla fine dell'800. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa 350 m di distanza da Colosseo e a 450 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 493, Part. 329, Sub. 521 ex 513, Zc. 1, Categoria A2.
Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole: "CITTA' STORICA - Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3". Il PTPR nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto". Dall'esame della TAV. B risulta il vincolo paesaggistico: "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto". Dall'esame della Carta per la qualità - G1.b - l'immobile oggetto di pignoramento non risulta sottoposto a nessun regime di tutela.

L'obbligo di preventiva autorizzazione del sindaco, qualora si intendesse edificare (testualmente) nella "parte centrale e parte periferica della città" di Roma, qualora non sia reperibile l'originario titolo edilizio come nel caso di specie, viene ritenuto indispensabile a partire dalla approvazione, nell'anno 1934, del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (delibera 18 agosto 1934 n. 5261). L'immobile (nella sua consistenza originaria) risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio in quanto lo stesso è stato realizzato antecedentemente a tale data.

In data 05/10/2023 è stata depositata presso il Municipio RM1 la CILA prot. CA 2023/181905 a cui ha fatto seguito il deposito in catasto del seguente DOCFA: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. RM0574273 in atti dal 23/11/2023 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ALBERGO A ABITAZIONE (n. 574273.1/2023). Tale pratica edilizia ed il successivo accatastamento dell'immobile con destinazione d'uso residenziale hanno ripristinato la legittimità urbanistico/edilizia del bene staggito.

Prezzo base d'asta: € 797.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 922/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 797.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale | | | |
|--|--|-------------------------------|-----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Cavour n. 294, interno 5, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento uso residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 493, Part. 329, Sub. 521 EX 513, Zc. 1, Categoria A2 | Superficie commerciale | 158,00 mq |
| Stato conservativo: | l'immobile oggetto di pignoramento si trova in discrete condizioni di manutenzione. | | |
| Descrizione: | Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio I - RIONE 1 MONTI - e precisamente in via Cavour n. 294, piano terzo. Il fabbricato, costituito da 6 livelli fuori terra e uno seminterrato, è stato edificato alla fine dell'800. L'immobile è ubicato in zona centrale, a circa 350 m di distanza da Colosseo e a 450 m di distanza dalla stazione della metropolitana Cavour, linea B. La zona è dotata di un ottimo livello di servizi e infrastrutture ed è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico. | | |

