
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Angelis Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 1113/2021 del R.G.E.

promossa da

Prelios Credit Solutions SpA

Codice fiscale: 13048380151

MAIOR SPV srl

Codice fiscale: 04951650268

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Lunano, piano S1	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	10
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1.....	22
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	24
Stato conservativo	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	31
Riepilogo bando d'asta.....	35



Lotto 1	35
Lotto 2	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1113/2021 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 219.288,50	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 176.842,30	38



INCARICO

In data 25/05/2022, il sottoscritto Ing. De Angelis Marco, con studio in Via delle Benedettine, 27 - 00135 - Roma (RM), email mda@studiodea.org, PEC mda12107@pec.ording.roma.it, Tel. 0630601271, Fax 06 30601271, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2022 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 Lunano snc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Lunano, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

Il Bene 1 è composto da un appartamento posto su due livelli, con un piano terra costituito da un ampio vano e servizi e un piano primo, sottotetto, in cui si trovano due camere, servizi, disimpegno e balcone.

Dall'ingresso al piano terra, attraverso un piccolo portico, si accede a un ampio locale costituito da un salone con cucina, ripostiglio e piccolo servizio igienico. Il salone costituisce un unico vano con il salone della vicina unità immobiliare, non oggetto di questo procedimento. Perciò andrà tirata su una parete di separazione in corrispondenza del confine tra le due unità immobiliari per renderle indipendenti l'una dall'altra.

Al piano primo, per accedere alla porzione immobiliare che fa parte del sub 510, dopo aver salito la scala esterna, si deve passare attraverso una cucina e una zona pranzo distinta con il sub 511; da questo ambiente si accede alla zona notte del sub 510 attraverso un piccolo spazio che disimpegna due camere, un bagno e un balcone.

Le condizioni generali dell'appartamento e dell'immobile sono buone.

Il fabbricato si trova nell'area definita "Corcolle" che è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XI San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). L'area di Corcolle si trova sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale e a sud della frazione di Giardini di Corcolle, con cui forma un'unica identità insediativa formatasi abusivamente nel 1965.

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

All. 01 - Ortofoto

All. 02 - Estratto di Mappa



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

Il Bene 2 è costituito da un'unità immobiliare posta al piano primo cui si accede da un scala esterna. Dal balcone a forma di "L" si accede in un vano costituito da un soggiorno composto da angolo cottura e zona pranzo.

Il fabbricato si trova nell'area definita Corcolle come già descritta per il Bene 1.

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

All.01 - Ortofoto

All.02 - Estratto di Mappa

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO, PIANO S1

Il Bene 3 è costituito da un ampio locale a destinazione autorimessa, utilizzato come rimessaggio di materiale edile, posto al piano seminterrato collegato tramite una rampa al piano terra. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto su via Lunano.

All'interno sono state realizzate delle tramezzature abusive in cartongesso, che dovranno essere oggetto di demolizione.

Come evidente dall'elaborato planimetrico più recente in all. 18, questa unità immobiliare ha una superficie esterna pertinenziale di circa 1.600 mq, sulla quale è stata realizzata una struttura per ricevimenti abusiva che perciò andrà demolita.

La superficie è soggetta a servitù di passaggio per una larghezza di circa 5,00 m al confine con la particella 502 per consentire l'accesso alle costruzioni della contigua particella 406.

Il fabbricato si trova nell'area definita "Corcolle" che è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XI San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). L'area di Corcolle si trova sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale e a sud della frazione di Giardini di Corcolle, con cui forma un'unica identità insediativa formatasi abusivamente nel 1965.

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

All. 01 - Ortofoto

All. 02 - Estratto di Mappa

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

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 LUNANO SNC, PIANO T-1

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

All. 03 - Roma NCEU f 676 p 180 SUB 510

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

All. 04 - Roma NCEU Fg. 676 P.lla 180 sub 511

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1



L'immobile confina con distacco verso corte con altro fabbricato distinto con la particella 507, distacco su via Lunano, con sub 511, distacco su spazio esterno, particella 505, con altro fabbricato sub 503, salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

L'appartamento confina con immobile distinto con la particella e sub 510, distacco su particella 406, distacco su particella 505 con immobile sub 503, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,28 mq	137,76 mq	1,00	137,76 mq	2,70 m	Terra e primo
Portico	21,35 mq	21,35 mq	0,40	8,54 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	21,60 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				151,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All. 05 - Roma NCEU Fg.676 P.IIa 180 SUB 510 planimetria Catasto

All. 06 - Planimetria di rilievo

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,90 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,55 m	Primo
Balcone	16,40 mq	16,40 mq	0,25	4,10 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				46,10 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	46,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All.07 - Roma NCEU Fg.676 P.lla 180 SUB 511 planimetria Catasto
All.08 - Planimetria di rilievo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 04/10/2006	***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria F3 Cl.7 Superficie catastale , mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 04/10/2006 al 16/01/2007	***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale , mq Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 16/01/2007 al 05/10/2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale , mq Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 05/10/2007 al 07/02/2008	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale , mq Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 07/02/2008 al 15/04/2014	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale , mq Rendita € 537,12 Piano T-1
Dal 15/04/2014 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale , mq



		Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 16/07/2019	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 26 Categoria A4 Cl.7 Superficie catastale 109,00 - Totale escluse aree scoperte 98 mq mq Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 16/07/2019 al 08/06/2020	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 98,00 - Totale escluse aree scoperte 89 mq mq Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 08/06/2020 al 21/06/2022	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 98,00 - Totale escluse aree scoperte 89 mq mq Rendita € 599,09 Piano T-1

All.09 - Roma NCEU f 676 p 180 sub 2
All.10 - Roma NCEU f 676 p 180 sub 502

All.11 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 1985
All.12 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2005
All.13 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2006
All.14 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2010
All.15 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2019 RM019202
All.16 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2019 RM0352881
All.17 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2021
All.18 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2022

All.19 - T1974 RG3478 RP2837 - compravendita
All.20 - T2001 RG32088 RP21087 - compravendita
All.21 - T2007 RG11784 RP5163 - compravendita
All.22 - T2008 RG17913 RP9477 - compravendita
All.23 - Atto di compravendita

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 04/10/2006	***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria F3 Cl.7 Rendita € 0,00



		Piano T
Dal 04/10/2006 al 16/01/2007	***** e *****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 16/01/2007 al 05/10/2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 05/10/2007 al 07/02/2008	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 07/02/2008 al 15/04/2014	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 537,12 Piano T-1
Dal 15/04/2014 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 16/07/2019	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 502, Zc. 26 Categoria A4 Cl.7 Superficie catastale 109,00 - Totale escluse aree scoperte 98 mq Rendita € 537,23 Piano T-1
Dal 16/07/2019 al 08/06/2020	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1 vano Superficie catastale 38,00 mq Rendita € 134,28 Piano 1
Dal 08/06/2020 al 21/06/2022	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 38,00 mq Rendita € 224,66 Piano 1

All.09 - Roma NCEU f 676 p 180 sub 2
All.10 - Roma NCEU f 676 p 180 sub 502

All.11 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 1985
All.12 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2005



All.13 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2006
 All.14 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2010
 All.15 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2019 RM019202
 All.16 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2019 RM0352881
 All.17 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2021
 All.18 - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2022

All.19 - T1974 RG3478 RP2837 - compravendita
 All.20 - T2001 RG32088 RP21087 - compravendita
 All.21 - T2007 RG11784 RP5163 - compravendita
 All.22 - T2008 RG17913 RP9477 - compravendita
 All.23 - Atto di compravendita

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	676	180	510	6	A7	4	4 vani	98 mq- Escluse aree scop 89 mq mq	599,09 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
676	180										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile visionato non è conforme alla planimetria catastale in atti. Per quanto riguarda il piano terra non è presente comunicazione fra il vano cucina e il vano adiacente; in riferimento al piano primo risulta una superficie maggiore rispetto quella descritta dall'elaborato planimetrico, inoltre la distribuzione interna



prevede un disimpegno due camere e un bagno non presenti nella planimetria.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	676	180	511	6	A7	4	1,5 vani	38,00 mq	224,66 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
676	180										

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione così come l'intero edificio di cui è parte.

All.24 - Documentazione fotografica - Lotto 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione così come l'intero edificio di cui è parte.

All.24 - Documentazione fotografica - Lotto 1



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

E' presente una servitù di passaggio in virtù del passaggio nella corte.

L'acqua viene prelevata da un pozzo di terzi.

La fognatura è costituita da un unico condotto e un'unica fossa imhoff che necessita di uno svuotamento mensile.

Sia per l'acqua che per la fognatura esiste servitù dal momento che si trovano nella proprietà adiacente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

Come per il Bene 1 è presente una servitù di passaggio in virtù del passaggio nella corte.

L'acqua viene prelevata da un pozzo di terzi.

La fognatura è costituita da un unico condotto e un'unica fossa imhoff che necessita di uno svuotamento mensile.

Sia per l'acqua che per la fognatura esiste servitù dal momento che si trovano nella proprietà adiacente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

L'immobile ha esposizione Ovest-Sud-Est.

L'altezza interna utile al piano terra è pari a 3,00 m, al piano primo è variabile in quanto risulta essere uno spazio sottotetto in cui l'altezza massima, corrispondente al colmo, è pari a 3,65, l'altezza minima è 1,20.

L'edificio è costituito da uno scheletro in cemento armato, le tamponature sono in laterizio, i solai in laterocemento.

La copertura è a tetto con coppi.

Al piano terra, il vano più ampio presenta il pavimento in maioliche di formato grande (60x60), pareti tinteggiate a stucco veneziano, cornice in gesso con illuminazione e soffitto con decoro centrale;

il bagno, il locale disimpegno e la cucina hanno pavimento in piastrelle in gres di formato più piccolo e rivestimento in maioliche bianche per un'altezza di m 2,00.

Al piano primo il pavimento è in quadrotti in cotto di diverso formato per tutte le stanze ad eccezione del bagno, le pareti sono tinteggiate con tinta lavabile colorata; il bagno ha il pavimento in maioliche 30x30 e rivestimento ad altezza 2,00 m circa disposto a 45°. Il pavimento del balcone è in cotto.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni al piano terra sono protetti da grate, al piano superiore da persiane. (v. all. 24)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

L'immobile ha esposizione Sud-Est.

L'altezza interna utile al piano terra è pari a 2,40 m.

L'edificio è costituito da uno scheletro in cemento armato, le tamponature sono in laterizio, i solai in laterocemento.

La copertura è a tetto con coppi.

Per quanto riguarda l'interno, l'immobile ha pavimento in quadrotti in cotto di diverso formato, le pareti sono in parte rivestite con maioliche, nell'area dell'angolo cottura, e in parte sono tinteggiate con tinta lavabile colorata. Il soffitto è in legno. Il pavimento del balcone è in cotto ed è protetto da una ringhiera in ferro.

L'infisso interno, di comunicazione con il sub bene 1, è in legno; Gli infissi esterni sono in legno protetti da



persiane, la porta di ingresso è blindata. (v. all. 24)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta abitato dalla debitrice *****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

L'immobile risulta abitato dalla debitrice *****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2001 al 16/01/2007	*****, *****, proprietario 1/2 *****, ***** , proprietario 1/2 Con il presente Atto viene compravenduto il sub 2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		La Gioia Luigi	11/04/2001	46583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2001	32088	21087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2007 al 07/02/2008	*****, ****, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vicini Giovanni	16/01/2007	210282	19439
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 1	23/01/2007	11784	5163		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2008 al 27/10/2022		Compravendita			
*****, ****, proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vicini Giovanni	07/02/2008	212570	20540
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	12/02/2008	17913	9477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutte le compravendite indicate riguardano il sub 502 la cui soppressione avvenuta a seguito del frazionamento del 12.07.2019, ha generato i nuovi sub 510 e 511.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2005 al 16/01/2007	*****, *****, proprietario 1/2 *****, ***** , proprietario 1/2 Con il presente Atto viene compravenduto il sub 2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	14/03/2005	46583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2001	32088	21087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/01/2007 al 07/02/2008	*****, *****, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vicini Giovanni	16/01/2007	210282	19439
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	23/01/2007	11784	5163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/02/2008 al 27/10/2022	*****, *****, proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Vicini Giovanni	07/02/2008			212570	20540
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 1	12/02/2008			17913	9477
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tutte le compravendite indicate riguardano il sub 502 la cui soppressione avvenuta a seguito del frazionamento del 12.07.2019, ha generato i nuovi sub 510 e 511.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 27/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 176 Concessione a garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a ROMA 1 il 12/02/2008
Reg. gen. 17914 - Reg. part. 3400
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di Banca Popolare Commercio e Industria SpA
Contro *****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Vicini Giovanni
Data: 07/02/2008
N° repertorio: 212571
N° raccolta: 20541
Note: Nota in All. 27

Trascrizioni

- **106 Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 26/01/2006
Reg. gen. 8540 - Reg. part. 4879
Quota: 1/1
A favore di Comune di Roma
Contro *****
Note: Nota in All. 25
- **122 Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Roma il 12/01/2007
Reg. gen. 5202 - Reg. part. 2708
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro*****
Note: Nota in All. 26
- **106 Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 29/01/2010
Reg. gen. 9856 - Reg. part. 5280
Quota: 1/1
A favore di Comune di Roma
Contro *****
Note: Nota in All. 28
- **726 Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a ROMA 1 il 26/06/2012
Reg. gen. 66647 - Reg. part. 49081
A favore di Banca Popolare Commercio e Industria SpA
Contro *****
Note: Nota in All.29
- **726 Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a ROMA 1 il 20/10/2021
Reg. gen. 133588 - Reg. part. 92447
A favore di MAIOR SPV srl



Contro *****

Note: Nota in All. 30

Per completezza, è stata esperita la visura anche sul terreno foglio 676 particella 180, che ha dato esito negativo.

All.25 - T2006 RG8540 RP4879 - atto d'obbligo

All.26 - T2007 RG5202 RP2708 - servitù passaggio

All.27 - I2008 RG17914 RP3400 - ipoteca mutuo

All.28 - T2010 RG9856 RP5280 - atto d'obbligo

All.29 - T2012 RG66647 RP49081 - pignoramento

All.30 - T2021 RG133588 RP92447 - pignoramento

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 27/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **176 Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a ROMA 1 il 12/02/2008
Reg. gen. 17914 - Reg. part. 3400
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di Banca Popolare Commercio e Industria SpA
Contro *****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Vicini Giovanni
Data: 07/02/2008
N° repertorio: 212571
N° raccolta: 20541
Note: Nota in All. 27

Trascrizioni

- **106 Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma 1 il 26/01/2006
Reg. gen. 8540 - Reg. part. 4879
Quota: 1/1
A favore di Comune di Roma
Contro *****
Note: Nota in All. 25
- **122 Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Roma il 12/01/2007
Reg. gen. 5202 - Reg. part. 2708
Quota: 1/1



A favore di *****

Contro *****

Note: Nota in All. 26

- **106 Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 29/01/2010

Reg. gen. 9856 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

A favore di Comune di Roma

Contro *****

Note: Nota in All. 28

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 1 il 26/06/2012

Reg. gen. 66647 - Reg. part. 49081

A favore di Banca Popolare Commercio e Industria SpA

Contro *****

Note: Nota in All. 29

- **726 Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 1 il 20/10/2021

Reg. gen. 133588 - Reg. part. 92447

Quota: 1/1

A favore di MAIOR SPV srl

Contro *****

Note: Nota in All. 30

Per completezza, è stata esperita la visura anche sul terreno foglio 676 particella 180, che ha dato esito negativo.

All.25 - T2006 RG8540 RP4879 - atto d'obbligo

All.26 - T2007 RG5202 RP2708 - servitù passaggio

All.27 - I2008 RG17914 RP3400 - ipoteca mutuo

All.28 - T2010 RG9856 RP5280 - atto d'obbligo

All.29 - T2012 RG66647 RP49081 - pignoramento

All.30 - T2021 RG133588 RP92447 - pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

In base alle prescrizioni del PRG, il fabbricato di cui l'immobile è parte, si trova nel "Sistema ambientale" Agro Romano-Aree agricole.

I riferimenti nelle NTA sono gli art. 68 e 74.

In base all'art.68, l'articolazione dei componenti del sistema ambientale e agricolo sono: a)Aree naturali protette, b)Reticolo idrografico; c)Agro romano; d)Parchi agricoli.

L'art.74 detta invece le norme generali che sinteticamente si riportano:

1.L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo

2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti;



3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9

4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79.

5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite le funzioni agricole nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.

6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

- a) usi del suolo e impianti;
- b) nuova edificazione;
- c) recupero del patrimonio edilizio.

All.31 - Estratto P.R.G. Comune di Roma

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

Come Bene 1

All.31 - Estratto P.R.G. Comune di Roma

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO T-1

L'opera realizzata in abuso è stata oggetto di condono edilizio con domanda protocollata al numero 0/574675/0 intestata a ***** (inizialmente *****). Il Condono è stato richiesto per una nuova costruzione ad uso residenziale di superficie complessiva di mq 58,00 e un volume imponibile di mc 174,00 ultimata in data 5.11.2002.

Nella relazione descrittiva allegata alla fascicolo del condono ritirato si legge quanto segue:

- è stata eseguita una D.I.A. con prot. 79863 del 15.12.2005 con cui sono stati realizzati due locali sottotetto destinati a lavatoio e locali tecnici

- è stata eseguita una S.C.I.A. con prot. 28585 del 27.02.2014 con cui si è proceduto alla fusione di due unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Inoltre, sempre nella relazione, si fa presente che la superficie al piano terra dichiarata nella domanda di condono pari a 58,00 mq risulta essere un errore formale in quanto la superficie residenziale effettiva è pari a 68,65 mq e la superficie non residenziale è pari a 20,00 mq.

Successivamente sono state presentate altre tre SCIA delle quali però l'ufficio tecnico del Municipio di zona non ha trovato gli elaborati, ma solamente i protocolli di entrata (v. all.ti 39 e 40).

All.32 - Sanatoria Edilizia



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUNANO SNC, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'opera realizzata in abuso è stata oggetto di condono edilizio con domanda protocollata al numero 0/574675/0 intestata a ***** (inizialmente *****). Il Condono è stato richiesto per una nuova costruzione ad uso residenziale di superficie complessiva di mq 58,00 e un volume imponibile di mc 174,00 ultimata in data 5.11.2002.

Nella relazione descrittiva allegata alla fascicolo del condono ritirato si legge quanto segue:

- è stata eseguita una D.I.A. con prot. 79863 del 15.12.2005 con cui sono stati realizzati due locali sottotetto destinati a lavatoio e locali tecnici

- è stata eseguita una S.C.I.A. con prot. 28585 del 27.02.2014 con cui si è proceduto alla fusione di due unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Inoltre, sempre nella relazione, si fa presente che la superficie al piano terra dichiarata nella domanda di condono pari a 58,00 mq risulta essere un errore formale in quanto la superficie residenziale effettiva è pari a 68,65 mq e la superficie non residenziale è pari a 20,00 mq.

Si precisa che la domanda di sanatoria non ricomprende la camera da letto sottotetto al primo piano, che peraltro non compare neanche nella planimetria catastale. Questa porzione di cubatura pertanto non è sanabile e deve essere soggetta a demolizione.

Per quello che riguarda il completamento della domanda di sanatoria, riferita sia al Bene n. 1 sia al Bene n. 2, gli importi totali che risultano da versare sono:

Oblazione € 5.800,00
importo 10% L.R. 12/04 € 580,00
Oneri concessori € 5.162,00

Sono stati effettuati i seguenti versamenti:

Oblazione € 1.740,00
importo 10% L.R. 12/04 € 580,00
Oneri concessori € 1.548,60

Pertanto restano da versare:

Oblazione € 4.060,00
importo 10% L.R. 12/04 € 0,00
Oneri concessori € 3.613,40

Dopo di che la concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata.

All.32 - Sanatoria Edilizia

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Lunano, piano S1**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

All. 33 - Roma NCEU f 676 p 180 SUB 507

CONFINI

L'immobile confina con distacco verso via Lunano, e con i subalterni 510, 505, 506, 406 e 401-425, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (vano principale)	285,11 mq	308,50 mq	1,00	308,50 mq	3,45 m	S1
Autorimessa (vano secondario)	18,37 mq	21,34 mq	1,00	21,34 mq	0,00 m	S1
Cortile (rampa)	62,25 mq	62,25 mq	0,18	11,21 mq	0,00 m	S1
superficie pertinenziale	1600,00 mq	1600,00 mq	0,00	56,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				397,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				397,73 mq		

All.34 - Roma NCEU Fg.676 P.la 180 SUB 507 planimetria Catasto

All.35 - Planimetria di rilievo

* La superficie dell'area pertinenziale esterna è stata calcolata con il criterio dettato dal D.P.R. già richiamato per il quale la superficie del giardino di una villa viene calcolato al 10% della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e al 2% per superfici eccedenti detto limite fino a una superficie pari a 5 volte la superficie coperta.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2010 al 11/02/2011	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 280, mq Rendita € 708,58 Piano S1
Dal 11/02/2011 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 280,00 mq Superficie catastale 290 mq Rendita € 708,58 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/06/2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 280 Superficie catastale 290 mq Rendita € 708,58 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	676	180	507	6	C6	9	280 mq	290 mq	708,58 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
676	180										

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale depositata in atti. E' stato rilevato nello stato dei luoghi, un vano diviso in due ambienti con un piccolo servizio igienico. Inoltre al termine della rampa è stato ricavato un altro vano ad uso ripostiglio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione.

All. 36 - Documentazione fotografica

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile destinato a garage si trova al piano seminterrato di un immobile a destinazione residenziale. La porzione di immobile in oggetto è utilizzata come deposito di materiali edili e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. La struttura è in cemento armato con pilastri e tamponature in mattoni. Le pareti non risultano intonacate ad eccezione di due vani con piccolo servizio igienico ricavati nella porzione di ingresso. E' presente impianto elettrico con contatore posto all'ingresso e passaggio dell'impianto in canaline esterne. Tutto l'ampio vano adibito a deposito di materiale edile è illuminato da plafoniere al neon. Gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni in legno tamburato.

Si accede all'immobile per mezzo di una rampa carrabile cui si accede da via Lunano. (v. All. 36)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dal padre della debitrice ***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2010 al 21/06/2022	*****, nato a ****il *****, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile è stato edificato in base alla denuncia di inizio attività' (D.I.A.), con prot. n. 107855 del 3.12.2009, per la realizzazione di un garage interrato, a servizio delle abitazioni esistenti sul lotto di terreno sito in roma, localita' corcolle, via lunano nn. 20 a/b/c/d.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia Mutuo Fondiario
 Iscritto a ROMA 1 il 12/02/2008
 Reg. gen. 17914 - Reg. part. 3400
 Quota: 1/1
 Importo: € 210.000,00
 A favore di Banca Popolare Commercio e Industria SpA
 Contro *****
 Capitale: € 140.000,00
 Rogante: Vicini Giovanni
 Data: 07/02/2008
 N° repertorio: 212571
 N° raccolta: 20541
 Note: L'ipoteca è iscritta sul sub 502; viene associata al presente subalterno poiché questo è stato edificato nel 2010 al di sotto della porzione di corte pertinenziale del sub 502. Nota in All. 27
- Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73
 Iscritto a ROMA 1 il 28/06/2010
 Reg. gen. 79580 - Reg. part. 18716
 Quota: 1/1
 Importo: € 26.306,60
 A favore di EQUITALIA - GERIT S.P.A.
 Contro *****
 Capitale: € 13.153,30
 Rogante: P.U. Equitalia Gerit s.p.a
 Data: 09/06/2010
 N° repertorio: 116171
 N° raccolta: 97
 Note: Nota in All. 37



Trascrizioni

- **106 Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 29/01/2010

Reg. gen. 9856 - Reg. part. 5280

Quota: 1/1

A favore di Comune di Roma

Contro *****

Note: Nota in All. 28

- **726 Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 1 il 26/06/2012

Reg. gen. 66647 - Reg. part. 49081

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare Commercio e Industria SpA

Contro *****

Note: Il pignoramento è iscritto sul sub 502; viene associato al presente subalterno poiché questo è stato edificato nel 2010 al di sotto della porzione di corte pertinenziale del sub 502. Nota in All.29

- **726 Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 1 il 20/10/2021

Reg. gen. 133588 - Reg. part. 92447

Quota: 1/1

A favore di MAIOR SPV srl

Contro *****

Note: Nota in All. 30

Per completezza, è stata esperita la visura anche sul terreno foglio 676 particella 180, che ha dato esito negativo.

All.37 - T2020 RG79580 RP18716 - ipoteca

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle prescrizioni del PRG, il fabbricato di cui l'immobile è parte, si trova nel "Sistema ambientale" Agro Romano-Aree agricole.

I riferimenti nelle NTA sono gli art. 68 e 74.

In base all'art.68, l'articolazione dei componenti del sistema ambientale e agricolo sono: a)Aree naturali protette, b)Reticolo idrografico; c)Agro romano; d)Parchi agricoli.

L'art.74 detta invece le norme generali che sinteticamente si riportano:

1.L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo

2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti;

3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9

4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79.

5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite le funzioni agricole nonchè le attività previste dal



D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.

6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

- a) usi del suolo e impianti;
- b) nuova edificazione;
- c) recupero del patrimonio edilizio.

All.31 - Estratto P.R.G. Comune di Roma

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in base alla denuncia di inizio attività (D.I.A.), con prot. n. 107855 del 3.12.2009, per la realizzazione di un garage interrato, a servizio delle abitazioni esistenti sul lotto di terreno sito in roma, localita' Corcolle, via Lunano nn. 20 a/b/c/d e precisamente:

- a) villino su due piani, terra e primo, con annessa corte pertinenziale al piano terra, censito al n.c.e.u. del comune di roma al Fg.676, P.la 180 sub 504 e 506 (graffati);
- b) villino su due piani, terra e primo, con annessi due porticati e corte pertinenziale al piano terra, con accesso da via lunano n. 20/b, censito al n.c.e.u. del comune di roma al Fg.676, P.la 180, sub 503 e 505 (graffati);
- c) villino su due piani, terra e primo, con annessi portico e corte pertinenziale al piano terra, con accesso da via lunano n. 20/c, censito al n.c.e.u. del Comune di Roma al Fg.676, P.la 180, sub 502;
- d) villino su due piani, terra e seminterrato, con locale magazzino ed annessa corte esclusiva al piano terra, con accesso da via lunano n. 20/d, censito al N.C.E.U. del comune di Roma al Fg.676, P.la 180 sub 2,3 e 501.

La costruzione quale garage è stata possibile grazie alla c.d. Legge Tognoli (l. 122 del 1989).

Secondo la legge Tognoli ed i suoi aggiornamenti, i proprietari di immobili hanno la possibilità di realizzare nel sottosuolo o nei locali al piano terra dei parcheggi che devono essere destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari degli edifici. Questi parcheggi, pur restando ad uso esclusivo dei residenti dell'immobile, possono essere realizzati anche nel sottosuolo di aree pertinenziali che sono esterne all'immobile stesso, purché non vadano in contrasto con i piani urbani del traffico e si rispettino i vincoli fissati dalla legislazione relativa la paesaggistica e l'ambiente.

Perciò l'aggiudicatario deve essere al corrente che questo garage è ad uso esclusivo dei proprietari dei villini sovrastanti, come prima descritti.

All'interno sono state realizzate delle tramezzature abusive in cartongesso, che dovranno essere oggetto di demolizione.

Gli abusi possono essere sanati con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Si prevede un costo totale tra sanzioni e oneri amministrativi di circa 4.000 € oltre al costo del professionista per la redazione della documentazione e l'allestimento delle pratiche (anche del nuovo accatastamento), pari a € 2.000 oneri di legge inclusi. Il totale diventa di € 6.000,00.

Inoltre, come indicato nelle premesse, va demolito il manufatto abusivo che insiste sul terreno sovrastante. Il costo presunto è di € 20.000 comprensivo dei costi di demolizione, trasporto a discarica e compenso alla discarica.

Tale lavorazione sarà inclusa nella pratica edilizia da presentare per gli abusi sopra richiamati.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1

Il Bene 1 è composto da un appartamento posto su due livelli, con un piano terra costituito da un ampio vano e servizi e un piano primo, sottotetto, in cui si trovano due camere, servizi, disimpegno e balcone. Dall'ingresso al piano terra, attraverso un piccolo portico, si accede a un ampio locale costituito da un salone con cucina, ripostiglio e piccolo servizio igienico. Il salone costituisce un unico vano con il salone della vicina unità immobiliare, non oggetto di questo procedimento. Perciò andrà tirata su una parete di separazione in corrispondenza del confine tra le due unità immobiliari per renderle indipendenti l'una dall'altra. Al piano primo, per accedere alla porzione immobiliare che fa parte del sub 510, dopo aver salito la scala esterna, si deve passare attraverso una cucina e una zona pranzo distinta con il sub 511; da questo ambiente si accede alla zona notte del sub 510 attraverso un piccolo spazio che disimpegna due camere, un bagno e un balcone. Le condizioni generali dell'appartamento e dell'immobile sono buone. Il fabbricato si trova nell'area definita "Corcolle" che è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XI San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). L'area di Corcolle si trova sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale e a sud della frazione di Giardini di Corcolle, con cui forma un'unica identità insediativa formatasi abusivamente nel 1965.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 676, Part. 180

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

Valore di stima del bene: € 219.965,00

All.38 - Quotazioni OMI - II semestre 2022

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1

Il Bene 2 è costituito da un'unità immobiliare posta al piano primo cui si accede da un scala esterna. Dal balcone a forma di "L" si accede in un vano costituito da un soggiorno composto da angolo cottura e zona pranzo. Il fabbricato si trova nell'area definita Corcolle come già descritta per il Bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 511, Zc. 6, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 676, Part. 180

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

Valore di stima del bene: € 66.845,00

All.38 - Quotazioni OMI II semestre 2022

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1	151,70 mq	1.450,00 €/mq	€ 219.965,00	100,00%	€ 219.965,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via	46,10 mq	1.450,00 €/mq	€ 66.845,00	100,00%	€ 66.845,00



Lunano snc, piano 1						
					Valore di stima:	€ 286.810,00

Valore di stima: € 286.810,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	16000,00	€
realizzazione di parete di separazione al piano terra	8500,00	€

Valore finale di stima: € 219.288,50

Poichè, come detto nella descrizione del bene e come rappresentato dalle fotografie, all'interno sono state modificate le destinazioni d'uso del primo piano e va eretta una parete al piano terra per separare l'unità immobiliare da quella contigua, va regolarizzata la nuova condizione edilizia, che va a sanare gli abusi sia del Bene n. 1 sia del Bene n. 2.

Questi abusi possono essere sanati con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.). Si tratta infatti di interventi edilizi di cui all'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/01, per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla D.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire. Ciò implica anche che la D.I.A. debba mutuare anche alcune delle caratteristiche proprie del permesso che sono chiamate a sostituire:

- l'efficacia temporale;
- l'obbligo di comunicare l'inizio e la fine dei lavori;
- l'onerosità, nei termini specificati dalla Legge;
- il regime della vigilanza e delle sanzioni connesse alla realizzazione degli interventi così assentiti.

La relativa disciplina è dettata dall'art. 22 comma 3, art. 23 ed art. 137 del D.P.R. 380/01; nonché dall'art. 5, comma 2, lett. b) e lett. c) del D.L. 70/11 convertito nella Legge 106 del 12/07/2011.

Gli interventi operati rientrano nella categoria Ristrutturazione Edilizia - Sottocategoria RE2.

La procedura di sanatoria è soggetta ai seguenti costi:

- diritti di istruttoria: (delibera a.c. 49 del 08/07/11) in relazione alla s.u.l.: - fino a 200 mq € 400.00
- pagamento, ove previsto, del contributo di costruzione di cui all'art 16 del D.P.R. 380/01, così come disciplinato dalle delibere: c.s. 19/01, c.c. 19/05 e c.c. 17/07
- aggiornamento catastale a fine lavori

Si prevede un costo totale tra sanzioni e oneri amministrativi di circa 3.500 € oltre al costo del professionista per la redazione della documentazione e l'allestimento delle pratiche (anche del nuovo accatastamento), pari a € 1.500 oneri di legge inclusi. Il totale diventa di € 3.500,00.

Inoltre restano da versare i saldi dell'oblazione e degli oneri concessori per la sanatoria edilizia (v. capitolo sulla regolarità edilizia, per un importo totale di € 7.673,40).

Infine va demolizione della camera da letto al primo piano, realizzata abusivamente, demolizione che può consistere nella semplice eliminazione dell'impianto di riscaldamento e chiusura della porta di accesso, in modo che la zona resti un semplice sottotetto. L'importo di questo intervento è di circa 3.500 €, che porta il totale degli oneri di regolarizzazione urbanistica a € 16.000,00.

Inoltre, come detto in precedenza, deve essere tirata su una parete al piano terra al confine con la contigua



unità immobiliare per renderle indipendenti l'una dall'altra. Il costo presumibile è di € 8.500,00. Questa lavorazione deve essere inclusa nella pratica edilizia sopra richiamata.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Lunano, piano S1

Il Bene 3 è costituito da un ampio locale a destinazione autorimessa, utilizzato come rimessaggio di materiale edile, posto al piano seminterrato collegato tramite una rampa al piano terra. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto su via Lunano. All'interno sono state realizzate delle tramezzature abusive in cartongesso, che dovranno essere oggetto di demolizione. Come evidente dall'elaborato planimetrico più recente in all. 18, questa unità immobiliare ha una superficie esterna pertinenziale di circa 1.600 mq, sulla quale è stata realizzata una struttura per ricevimenti abusiva che perciò andrà demolita. La superficie è soggetta a servitù di passaggio per una larghezza di circa 5,00 m al confine con la particella 502 per consentire l'accesso alle costruzioni della contigua particella 406. Il fabbricato si trova nell'area definita "Corcolle" che è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XI San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). L'area di Corcolle si trova sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale e a sud della frazione di Giardini di Corcolle, con cui forma un'unica identità insediativa formatasi abusivamente nel 1965.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 676, Part. 180 Valore di stima del bene: € 238.638,00

All.38 - Quotazioni OMI II semestre 2022

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - via Lunano, piano S1	397,73 mq	600,00 €/mq	€ 238.638,00	100,00%	€ 238.638,00
				Valore di stima:	€ 238.638,00

Valore di stima: € 238.638,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Demolizione manufatto abusivo	20000,00	€

Valore finale di stima: € 176.842,30



Poichè, come detto nella descrizione del bene e come rappresentato dalle fotografie, all'interno sono state realizzate delle cubature, una destinata a ufficio e cameretta con servizio igienico e una a magazzino, va regolarizzata la nuova condizione edilizia mediante SCIA.

Questi abusi possono essere sanati con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.). Si tratta infatti di interventi edilizi di cui all'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/01, per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla D.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire. Ciò implica anche che la D.I.A. debba mutuare anche alcune delle caratteristiche proprie del permesso che sono chiamate a sostituire:

- a) l'efficacia temporale;
- b) l'obbligo di comunicare l'inizio e la fine dei lavori;
- c) l'onerosità, nei termini specificati dalla Legge;
- d) il regime della vigilanza e delle sanzioni connesse alla realizzazione degli interventi così assentiti.

La relativa disciplina è dettata dall'art. 22 comma 3, art. 23 ed art. 137 del D.P.R. 380/01; nonché dall'art. 5, comma 2, lett. b) e lett. c) del D.L. 70/11 convertito nella Legge 106 del 12/07/2011.

Gli interventi operati rientrano nella categoria Ristrutturazione Edilizia - Sottocategoria RE2.

La procedura di sanatoria è soggetta ai seguenti costi:

- diritti di istruttoria: (delibera a.c. 49 del 08/07/11) in relazione alla s.u.l.: - fino a 200 mq € 400.00
- pagamento, ove previsto, del contributo di costruzione di cui all'art 16 del D.P.R. 380/01, così come disciplinato dalle delibere: c.s. 19/01, c.c. 19/05 e c.c. 17/07
- aggiornamento catastale a fine lavori

Si prevede un costo totale tra sanzioni e oneri amministrativi di circa 4.000 € oltre al costo del professionista per la redazione della documentazione e l'allestimento delle pratiche (anche del nuovo accatastamento), pari a € 2.000 oneri di legge inclusi. Il totale diventa di € 6.000,00.

Inoltre, come indicato nelle premesse, va demolito il manufatto abusivo che insiste sul terreno sovrastante. Il costo presunto è di € 20.000 comprensivo dei costi di demolizione, trasporto a discarica e compenso alla discarica.

Tale lavorazione sarà inclusa nella pratica edilizia da presentare per gli abusi sopra richiamati.

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 24/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Angelis Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Via Lunano, snc
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - f 676 p 180
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 SUB 510
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Roma NCEU Fg. 676 P.lla 180 sub 511



- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Roma NCEU Fg.676 P.lla 180 SUB 510 planimetria Catasto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria di rilievo Bene 1
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Roma NCEU Fg.676 P.lla 180 SUB 511 planimetria Catasto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria di rilievo Bene 2
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 sub 2
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 sub 502
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 1985
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2005
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2006
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2010
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2019
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2019
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2021
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 elaborato plan 2022
- ✓ N° 19 Altri allegati - T1974 RG3478 RP2837 - compravendita
- ✓ N° 20 Altri allegati - T2001 RG32088 RP21087 - compravendita
- ✓ N° 21 Altri allegati - T2007 RG11784 RP5163 - compravendita
- ✓ N° 22 Altri allegati - T2008 RG17913 RP9477 - compravendita
- ✓ N° 23 Atto di provenienza - Atto di Compravendita
- ✓ N° 24 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 25 Altri allegati - T2006 RG8540 RP4879 - atto d'obbligo
- ✓ N° 26 Altri allegati - T2007 RG5202 RP2708 - servitù passaggio
- ✓ N° 27 Altri allegati - I2008 RG17914 RP3400 - ipoteca mutuo
- ✓ N° 28 Altri allegati - T2010 RG9856 RP5280 - atto d'obbligo
- ✓ N° 29 Altri allegati - T2012 RG66647 RP49081 - pignoramento
- ✓ N° 30 Altri allegati - T2021 RG133588 RP92447 - pignoramento
- ✓ N° 31 Altri allegati - Estratto P.R.G. Comune di Roma
- ✓ N° 32 Concessione edilizia - Sanatoria Edilizia
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 676 p 180 SUB 507
- ✓ N° 34 Altri allegati - Roma NCEU Fg.676 P.lla 180 SUB 507 planimetria Catasto



- ✓ N° 35 Visure e schede catastali - Planimetria di rilievo Bene 3
- ✓ N° 36 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 37 Altri allegati - T2020 RG79580 RP18716 - ipoteca
- ✓ N° 38 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 39 Altri allegati - Risposta Municipio 6°
- ✓ N° 40 Altri allegati - Protocolli SCIA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1

Il Bene 1 è composto da un appartamento posto su due livelli, con un piano terra costituito da un ampio vano e servizi e un piano primo, sottotetto, in cui si trovano due camere, servizi, disimpegno e balcone. Dall'ingresso al piano terra, attraverso un piccolo portico, si accede a un ampio locale costituito da un salone con cucina, ripostiglio e piccolo servizio igienico. Il salone costituisce un unico vano con il salone della vicina unità immobiliare, non oggetto di questo procedimento. Perciò andrà tirata su una parete di separazione in corrispondenza del confine tra le due unità immobiliari per renderle indipendenti l'una dall'altra. Al piano primo, per accedere alla porzione immobiliare che fa parte del sub 510, dopo aver salito la scala esterna, si deve passare attraverso una cucina e una zona pranzo distinta con il sub 511; da questo ambiente si accede alla zona notte del sub 510 attraverso un piccolo spazio che disimpegna due camere, un bagno e un balcone. Le condizioni generali dell'appartamento e dell'immobile sono buone. Il fabbricato si trova nell'area definita "Corcolle" che è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XI San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). L'area di Corcolle si trova sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale e a sud della frazione di Giardini di Corcolle, con cui forma un'unica identità insediativa formatasi abusivamente nel 1965. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 676, Part. 180

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alle prescrizioni del PRG, il fabbricato di cui l'immobile è parte, si trova nel "Sistema ambientale" Agro Romano-Aree agricole. I riferimenti nelle NTA sono gli art. 68 e 74. In base all'art.68, l'articolazione dei componenti del sistema ambientale e agricolo sono: a)Aree naturali protette, b)Reticolo idrografico; c)Agro romano; d)Parchi agricoli. L'art.74 detta invece le norme generali che sinteticamente si riportano: 1.L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo 2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; 3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9 4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. 5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite le funzioni agricole nonchè le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81. 6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali: a) usi del suolo e impianti; b) nuova edificazione; c) recupero del patrimonio edilizio. All.31 - Estratto P.R.G. Comune di Roma

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1

Il Bene 2 è costituito da un'unità immobiliare posta al piano primo cui si accede da un scala esterna. Dal balcone a forma di "L" si accede in un vano costituito da un soggiorno composto da angolo cottura e zona pranzo. Il fabbricato si trova nell'area definita Corcolle come già descritta per il Bene 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 511, Zc. 6, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 676, Part. 180
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come Bene 1 All.31 - Estratto P.R.G. Comune di Roma

Prezzo base d'asta: € 219.288,50



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Lunano, piano S1

Il Bene 3 è costituito da un ampio locale a destinazione autorimessa, utilizzato come rimessaggio di materiale edile, posto al piano seminterrato collegato tramite una rampa al piano terra. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto su via Lunano. All'interno sono state realizzate delle tramezzature abusive in cartongesso, che dovranno essere oggetto di demolizione. Come evidente dall'elaborato planimetrico più recente in all. 18, questa unità immobiliare ha una superficie esterna pertinenziale di circa 1.600 mq, sulla quale è stata realizzata una struttura per ricevimenti abusiva che perciò andrà demolita. La superficie è soggetta a servitù di passaggio per una larghezza di circa 5,00 m al confine con la particella 502 per consentire l'accesso alle costruzioni della contigua particella 406. Il fabbricato si trova nell'area definita "Corcolle" che è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XI San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). L'area di Corcolle si trova sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale e a sud della frazione di Giardini di Corcolle, con cui forma un'unica identità insediativa formatasi abusivamente nel 1965. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 676, Part. 180

Destinazione urbanistica: In base alle prescrizioni del PRG, il fabbricato di cui l'immobile è parte, si trova nel "Sistema ambientale" Agro Romano-Aree agricole. I riferimenti nelle NTA sono gli art. 68 e 74. In base all'art.68, l'articolazione dei componenti del sistema ambientale e agricolo sono: a)Aree naturali protette, b)Reticolo idrografico; c)Agro romano; d)Parchi agricoli. L'art.74 detta invece le norme generali che sinteticamente si riportano: 1.L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo 2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; 3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9 4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. 5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite le funzioni agricole nonchè le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81. 6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali: a) usi del suolo e impianti; b) nuova edificazione; c) recupero del patrimonio edilizio. All.31 - Estratto P.R.G. Comune di Roma

Prezzo base d'asta: € 176.842,30



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1113/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 219.288,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lunano snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 676, Part. 180	Superficie	151,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione così come l'intero edificio di cui è parte. All.24 - Documentazione fotografica - Lotto 1		
Descrizione:	<p>Il Bene 1 è composto da un appartamento posto su due livelli, con un piano terra costituito da un ampio vano e servizi e un piano primo, sottotetto, in cui si trovano due camere, servizi, disimpegno e balcone. Dall'ingresso al piano terra, attraverso un piccolo portico, si accede a un ampio locale costituito da un salone con cucina, ripostiglio e piccolo servizio igienico. Il salone costituisce un unico vano con il salone della vicina unità immobiliare, non oggetto di questo procedimento. Perciò andrà tirata su una parete di separazione in corrispondenza del confine tra le due unità immobiliari per renderle indipendenti l'una dall'altra. Al piano primo, per accedere alla porzione immobiliare che fa parte del sub 510, dopo aver salito la scala esterna, si deve passare attraverso una cucina e una zona pranzo distinta con il sub 511; da questo ambiente si accede alla zona notte del sub 510 attraverso un piccolo spazio che disimpegna due camere, un bagno e un balcone. Le condizioni generali dell'appartamento e dell'immobile sono buone. Il fabbricato si trova nell'area definita "Corcolle" che è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XI San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). L'area di Corcolle si trova sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale e a sud della frazione di Giardini di Corcolle, con cui forma un'unica identità insediativa formatasi abusivamente nel 1965.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dalla debitrice *****		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lunano snc, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 511, Zc. 6, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 676, Part. 180	Superficie	46,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione così come l'intero edificio di cui è parte. All.24 - Documentazione fotografica - Lotto 1		



Descrizione:	Il Bene 2 è costituito da un'unità immobiliare posta al piano primo cui si accede da un scala esterna. Dal balcone a forma di "L" si accede in un vano costituito da un soggiorno composto da angolo cottura e zona pranzo. Il fabbricato si trova nell'area definita Corcolle come già descritta per il Bene 1.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dalla debitrice *****

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.842,30

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Lunano, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 676, Part. 180	Superficie	397,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione. All. 36 - Documentazione fotografica		
Descrizione:	Il Bene 3 è costituito da un ampio locale a destinazione autorimessa, utilizzato come rimessaggio di materiale edile, posto al piano seminterrato collegato tramite una rampa al piano terra. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto su via Lunano. All'interno sono state realizzate delle tramezzature abusive in cartongesso, che dovranno essere oggetto di demolizione. Come evidente dall'elaborato planimetrico più recente in all. 18, questa unità immobiliare ha una superficie esterna pertinenziale di circa 1.600 mq, sulla quale è stata realizzata una struttura per ricevimenti abusiva che perciò andrà demolita. La superficie è soggetta a servitù di passaggio per una larghezza di circa 5,00 m al confine con la particella 502 per consentire l'accesso alle costruzioni della contigua particella 406. Il fabbricato si trova nell'area definita "Corcolle" che è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. XI San Vittorino, nel territorio del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). L'area di Corcolle si trova sul lato sud del ventiduesimo km della via Prenestina Polense, esternamente al Grande Raccordo Anulare, ad est della capitale e a sud della frazione di Giardini di Corcolle, con cui forma un'unica identità insediativa formatasi abusivamente nel 1965.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dal padre della debitrice *****		

