
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 1011/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Aldo Manuzio n. 55-57-59	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ginori n,41, scala C, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio 37, scala D, interno 1, piano S1.....	6
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio n. 37, scala D, interno 2, piano S1.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21

Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	23
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Lotto 4	37
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41

Lotto 2	41
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1011/2020 del R.G.E.....	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 311.740,00	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.240,00	45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.120,00	46
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.396,00	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Aldo Manuzio n. 55-57-59	48
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio n. 37, scala D, interno 2, piano S1	48

INCARICO

All'udienza del 09/08/2021, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Aldo Manuzio n. 55-57-59
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ginori n,41, scala C, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio 37, scala D, interno 1, piano S1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio n. 37, scala D, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO MANUZIO N. 55-57-59

Negozio con ingresso dei civici n.55-57- e 59 di Via Aldo Manuzio, sito al piano terreno, con annesso sottonegozio confinante con Via Aldo Manuzio, negozio subalterno 24 e cortile, salvo altri, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 516, particella 78,Sub 718, Via Aldo Manuzio n.55,n.57,n.59,Piano T-S1, Zona Cens.2, Categoria C/1,Classe 8, Consistenza 89 mq.,Superficie Catastale mq. 131,R.C. Euro 9.445,74,

L'immobile, recentemente ristrutturato ed in ottime condizioni di manutenzione, si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane.

E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento.

Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio.

Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GINORI N,41, SCALA C, PIANO S1

Trattasi di una cantina ampia, con piccolo ingresso e due vani, dall'aspetto molto trascurato. Completamente interrata, priva di luce naturale o artificiale e priva persino di corrente elettrica. Vi si accede tramite una scala stretta e buia all'interno dell'ingresso condominiale della Palzzina C. L'angusto passaggio rende difficile il

trasporto di eventuali oggetti ingombranti. Le condizioni igieniche sono assolutamente carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico ed adeguata aereazione.

L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane.

E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento.

Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio.

Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MASTRO GIORGIO 37, SCALA D, INTERNO 1, PIANO S1

Trattasi di una cantina costituita da 2 ampi vani quadrati con pilastro quadrato centrale, dall'aspetto molto trascurato; interrata, e priva persino di corrente elettrica.

Vi si accede da una scala condominiale ripiena di ragnatele che si diparte dall'ingresso condominiale della Palazzina D. Le condizioni igieniche sono assolutamente carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico ed adeguata aereazione.

L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane.

E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento.

Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio.

Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MASTRO GIORGIO N. 37, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

Il bene è una cantina ricavata da un sottoscala in modestissime condizioni di manutenzione.

Vi si accede da una scala condominiale ripiena di ragnatele che si diparte dall'ingresso condominiale della Palazzina D. Le condizioni igieniche sono molto carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di

impianto elettrico. Non è presente una chiusura.

L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane.

E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento.

Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio.

Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Aldo Manuzio n. 55-57-59

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con Via Aldo Manuzio , negozio Subalterno 24 e cortile, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	89,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,90 m	T
Magazzino	56,00 mq	61,00 mq	0.5	12,20 mq	2,87 m	S1
Totale superficie convenzionale:				109,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,20 mq		

Nella SCIA in Sanatoria, la parte del bene al piano S1 è chiamato "cantina" e "sottonegoziò". Questa è collegata con il negoziò al piano terra ed è molto ben valorizzata da una ristrutturazione sofisticata. Per tale motivo ritengo opportuno applicare un coefficiente pari al 50%. All.7 (Foto da 4 a 9)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2001 al 30/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 25, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 62 Rendita € 4.181,85 Piano PT-S1
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 621, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7
Dal 20/12/2002 al 30/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 621 Categoria C1
Dal 31/03/2003 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 718, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 89 Rendita € 6.002,99 Piano T-S1
Dal 24/10/2006 al 28/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 718, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 89 Superficie catastale 145 mq Rendita € 6.002,99 Piano T-S1

Vedi All.9

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	516	78	718	2	C1	5	89	145 mq	6002,99 €	T-S1	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare ottimamente ristrutturato sia al piano terra che al piano sottonegozio (All.2 Foto da 1 a 9).

PARTI COMUNI

L'atto di provenienza recita:

"Quanto in oggetto viene rispettivamente venduto e acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, con tutti i relativi usi, diritti, azioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze e accessioni, con la proporzionale quota di comproprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato, nonché con tutti i diritti ed obblighi nascenti dai regolamenti di condominio..."(All.2 Titolo di proprietà).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta occupato (All. 1 Verbali) come da Contratto di locazione (All.14). Il contratto, intestato alla **** Omissis **** parte dalla data 18/5/2013 in data anteriore all'Esecuzione ed ha la durata di anni sei come di norma per i contratti di locazione commerciale per i quali è previsto il rinnovo tacito automatico. Quindi, parte dal 18/5/2013 e non essendomi stata fornita disdetta, lo considero tacitamente rinnovato dal 17/5/2019 al 16/5/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/07/1992 al	**** Omissis ****	Fusione per incorporazione

30/04/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/1992 al 20/12/2002	**** Omissis ****	Conferimento di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariconda Gennaro	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/05/2002	489966	32095
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/04/2002 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Atto di Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piergaetano Marchetti	20/12/2002	177412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/01/2003	4598	3045
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/03/2003 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacosa Renato Maria	31/03/2003	38919	5854
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/04/2003	34477	22836
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2006 al 27/10/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Napoleone Gianluca	24/10/2006	32255	13821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/2006	147065	88991
		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;

Il Negozio di Via Aldo Manuzio era precedentemente identificato con i Sub 621 e ex Sub 25.

I dati sono desunti dal Certificato Notarile del Notaio **** Omissis **** (All. 3 Relazione Notarile)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 16/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDARIO
Iscritto a CIVITAVECCHIA il 23/11/2006
Reg. gen. 157915 - Reg. part. 37153
Quota: 1/1
Importo: € 6.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.200.000,00
Rogante: Napoleone Gianluca
Note: In data 01.04.05.2008 ai nn.39438/528 di frazionamento in quota libera Foglio 516 particella 91 sub 536:Frazione n.4 . Connessa con l'Atto Notarile Pubblico Registro Generale n. 157915 Registro Particolare 37153.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SONDRIO il 09/12/2015
Reg. gen. 126704 - Reg. part. 21311

Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 147.206,17

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SONDRIO il 09/12/2015
Reg. gen. 126704 - Reg. part. 21331
Importo: € 190.000,00
Capitale: € 147.206,17
Spese: € 21.596,15
Interessi: € 21.197,68

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Roma il 16/11/2020
Reg. gen. 117388 - Reg. part. 80124
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a CIVITAVECCHIA il 01/04/2008
Reg. gen. 39438 - Reg. part. 10528
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO**
Iscritto a ROMA il 31/03/2021
Reg. gen. 1929 - Reg. part. 1332
Quota: 1/1

Vedi Allegato 21

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C. C. con Delibera n. 18 del 12/02/08 pubblicato dal B.U.R. il 14/03/08 e il Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/ 2006 individuano l'immobile in oggetto nella Tavola 17 nell'ambito di "Città storica" - Tessuti di espansione ottonecentesca ad isolato-T4 ai sensi degli articoli 24,25 e 29 N.T.A. Nella carta qualità G1 Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

L'utilizzazione dell'immobile è commerciale (categoria catastale C/1 – Negozi e botteghe).

Per rispondere all'esistenza di eventuali vincoli si fa riferimento al Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Lazio n.5 cdel 2 agosto 2019. Il PTPR è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina la modalità di governo del

paesaggio indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, ripristino la creazione di paesaggi. L'immobile ricade nella Tavola 24 e e gli elaborati presi in esame sono :

- Tavola A Sistemi e danni del paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto;
- Tavola B beni paesaggistici: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;
- Tavola C beni del patrimonio naturale e culturale: Beni nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco.

Per ogni eventuale approfondimento si rimanda alle norme del PTPR pubblicate sul sito della Regione Lazio nonché l'articolo 43 del NT a del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto è stato edificato nella seconda metà del 1800 e quindi in data anteriore al 1934. Da ricerche da me effettuate presso l'Archivio Capitolino risulta parte di una lottizzazione della ditta Prot. 41929/1885 (All.6) ed è individuato al n. XI.

Per rintracciare successive licenze edilizie, non avendo alcun strumento, mi sono rivolta:

- al Comune di Roma -Ufficio Urbanistico da cui non sono riuscita ad ottenere alcun elemento significativo;
- al Municipio I dove rintracciavo solo il deposito di una documentazione amministrativa presso l'ufficio delle Autorizzazioni Commerciali. Tramite questo, sono riuscita a reperire la SCIA riferita all'Apertura della Attività Produttiva Prot. CA214/24277 (All.15) che conteneva anche la SCIA in Sanatoria per Accertamento di Conformità Prot.58092/2013(All.13).

All'interno di questa documentazione erano presenti due certificati di Concessione edilizia in Sanatoria n.320707/86 e 320712/86, (All.11 Concessioni in Sanatoria).

Data la situazione attuale e la difficoltà di accedere ai documenti presso gli Uffici Competenti, riporto quanto dichiarato nella Relazione Tecnica allegata alla SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 c. 5 D.P.R. 380/01 e Art.22 L.R. 15/08 Prot.58092 del 22 giu.2013 (All.13)

Nelle note integrative e nella relazione tecnica asseverata dall'arch. **** Omissis **** sulla consistenza delle preesistenze del locale commerciale al piano terra ed interrato in Roma, Via Aldo Manuzio 55,57,59, "oggetto della presente relazione da visure effettuate presso l'Archivio Storico Capitolino del Comune di Roma, risulta essere costruita, per il solo piano terra e primo, attorno al 1850 e nel 1885 sono stati realizzati il piano secondo e terzo, nel 1912 è stata rilasciata l'abitabilità per la sopraelevazione.

Il piano terra con destinazione commerciale C/1 è stato oggetto di condono edilizio '86 per l'abuso consistente nella realizzazione di un bagno di mq 5 situato all'interno del cortile condominiale e la chiusura di due finestre interne; in merito sono state rilasciate dal Comune di Roma - ufficio speciale condono - rispettivamente due concessione edilizia in sanatoria e precisamente:

- la concessione edilizia numero 320707 del 29/07/2004 inerente alla creazione del bagno;
- la concessione edilizia numero 320712 del 29/07/2004 inerente alla chiusura di due finestre;

Per entrambe è stata effettuata un'unica variazione catastale al 21 al n. 21046 prot. 497981/2001 del 22/5/2001.

Successivamente è stata presentata :

- SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 c. 5 D.P.R. 380/01 e Art.22 L.R. 15/08 Prot.58092 del 22 giu.2013 per accorpamento al piano S1 di altra metratura (All.13)
- D.I.A. con protocollo C a 38122 del 31/5/2005 Planimetria di inquadramento Pianta PT e PS1 ante e post-operam dell'interno fabbricato
- Variante D.I.A. con protocollo CA 81928 del 24/11/2005 alla D.I.A. 31/5/2005;
- Variazione catastale n. R.M. 092990/2005 del 07/12/2005 a seguito delle due D.I.A. citate, variazione DocFa per toponomastica, migliore rappresentazione grafica e/o ampliamento al PSI di cui si allega copia.

Dalla relazione della SCIA allegata: "Al piano interrato con destinazione d'uso cantina è riportato graficamente nella planimetria di impianto del 17/11/1939 di dimensioni ridotte, 8,60 × 4,60 anziché gli attuali 8,60 × 12,20 in merito a tale discordanza sono state effettuate visure catastali di Sub confinanti per verificare l'esistenza di un accatastamento di questa porzione in più di cantina, misure che però hanno dato esito negativo, pertanto questa diversa rappresentazione grafica potrebbe essere giustificata e un accorpamento di due locali di unica proprietà (Banca di Roma) come l'intero stabile, ognuno in precedenza con il proprio accesso, e che successivamente nel corso degli anni sono stati uniti; a tale proposito nella volta a vela, costituita di mattoni a faccia vista, nella porzione centrale dell'attuale locale interrato, si distingue perfettamente una ricucitura della muratura in mattoni di forma rettangolare, come a chiusura del vano di una preesistente scala di collegamento con il piano terra. A conforto di quanto sopra affermato in corrispondenza della sovrastante porzione di solaio si trova l'attuale vano scala condominiale a servizio dei vari piani dell'edificio, quindi si può ipotizzare che la porzione di cantina che non risulta nella planimetria dell'impianto del 1939 aveva originariamente l'accesso dal vano scala, e in data posteriore, perché l'intero fabbricato era di proprietà della Banca di Roma, sia stata accorpata alla cantina dell'unità commerciale in oggetto prima de passaggio di proprietà ad altro intestatario".
La conclusione finale del collega:

"La sua originaria consistenza così come oggi nel suo stato di fatto è confermata dalle seguenti considerazioni:

- la superficie della pavimentazione è il piano di fondazione dell'edificio sovrastante costituito da cinque piani fuori terra;
- dalla pavimentazione, soprattutto nella porzione non rappresentata nel 1939, si vedevano i pilastri mattoni che sostengono il primo solaio del piano terra-strada con volte a vela in mattoni e conseguentemente tutti i vari solai dei piani sovrastanti;
- le pareti verticali che costituiscono il piano interrato sono integre nella loro formazione, non presentano varchi o aperture, ancorché chiuse, di alcun genere e non confinano con altre proprietà immobiliari ma bensì con terrapieno su tutti e quattro i lati.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si evince che il piano interrato è stato realizzato nelle dimensioni in cui oggi lo rileviamo in epoca di costruzione e del fabbricato sovrastante".

SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 c. 5 D.P.R. 380/01 e Art.22 L.R. 15/08 Prot.58092 del 22 giu.2013 (All.13)
Sussistono alcune modeste difformità facilmente sanabili e sono riportate nell'Allegato Grafico con colore rosso. (All.10). Tale difformità risultano già inserite nella planimetria catastale a firma del geom. **** Omissis ****.
Nella determinazione del deprezzamento si è terra` conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui si applica la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono ipotizzabili in € 4.000,00. S

Durante il sopralluogo, l'Esperto ha potuto individuare alcune difformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria della SCIA e del Catasto meglio individuate graficamente nell'All.6c. Tali difformità riguardano due tramezzi nel piano seminterrato. Questa modifica non risulta supportata da alcuna pratica autorizzativa. Ai fini della regolarità edilizia occorre, quindi, presentare presso il Municipio di competenza una nuova pratica autorizzativa, C.I.L.A. a sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 380/01 e successive modifiche, in cui saranno sanate le modifiche rilevate nella planimetria. Le difformità rilevate necessitano di una variazione catastale del bene che riporti nella planimetria lo stato di fatto effettivo. Tale variazione potrà essere presentata al termine della pratica autorizzativa di sanatoria. i ricorda che, per quanto riguarda la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85 che comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile avere notizie degli oneri condominiali in quanto la Società **** Omissis ****, che amministra sia il negozio di via Aldo Manuzio 55/57/57 sia la cantina in Via Ginori 41, non ha dato alcun seguito alle richieste per mail e PEC inviata il 9-1-2022 (All. 11 PEC Amministrazione Condominiale). Nella visura ipocatastale appare una trascrizione del 28/12/2005 relativa ad un regolamento di condominio di cui non è attualmente disponibile la nota un formato elettronico nonostante quanto dichiarato in visura. (Vedi Allegato 8)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ginori n,41, scala C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con vano scala, terrapieno su via Ginori e altra cantina

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	39,00 mq	52,00 mq	0.2	8,60 mq	3,04 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,60 mq		

Per m 3.04 di altezza, si intende altezza media

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1992 al 30/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 203, Zc. 2 Categoria C2
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 717, Zc. 2 Categoria C2

Dal 20/12/2002 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 717 Categoria C2
Dal 31/03/2003 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 717 Categoria C2
Dal 24/10/2006 al 28/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 78, Sub. 717 Categoria C2

Vedi Allegato 19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	516	78	717	2	C2	3		39 mq	279,97 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è carente (Allegato 17)

PARTI COMUNI

L'atto di provenienza recita:

"Quanto in oggetto viene rispettivamente venduto e acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, con tutti i relativi usi, diritti, azioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze e accessioni, con la proporzionale quota di comproprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato, nonché con tutti i diritti ed obblighi nascenti dai regolamenti di condominio, depositati agli atti..."

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1992 al 30/04/2002	**** Omissis ****	Fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariconda Gennaro	09/07/1992	25969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/07/1992	60411	35133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 20/12/2002	**** Omissis ****	Conferimento di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariconda Gennaro	30/04/2002	41502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	13/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2002 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Atto di Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piergaetano Marchetti	20/12/2002	177412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	17/01/2003	4598	3045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2003 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacosa Renato Maria	31/03/2003	38912	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	17/04/2003	34477	22836
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2006 al 27/10/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Napoleone Gianluca	24/10/2006	32255	13821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/2006	147065	88991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sono desunti dal Certificato Notarile del Notaio **** Omissis **** (PA) (All. 3 Relazione Notarile)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 23/11/2006, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDARIO
 Iscritto a CIVITAVECCHIA il 23/11/2006
 Reg. gen. 157915 - Reg. part. 37153
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 4.200.000,00
 Note: In data 01.04.2008 ainn.39438/10528 di frazionamento in quota si legge: Frazione n.13 per un montante di € 1.041.000,00 ed un capitale di (€ 649.000,00) attribuito al foglio 516 particella 78 sub 717 insieme ad altre (Vedi Certificato Notarile).
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a SONDRIO il 09/12/2015
 Reg. gen. 126704 - Reg. part. 21311
 Quota: 1/1
 Importo: € 190.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 147.206,17

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a SONDRIO il 08/07/2016
Reg. gen. 79193 - Reg. part. 54464
Quota: 1/1
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 16/11/2020
Reg. gen. 117388 - Reg. part. 80124
Quota: 1/1

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a CIVITAVECCHIA il 01/04/2008
Reg. gen. 39438 - Reg. part. 10528
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a ROMA il 12/05/2008
Reg. gen. 60172 - Reg. part. 14786
Quota: 1/1

Vedi Allegato n.21

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C. C. con Delibera n. 18 del 12/02/08 pubblicato dal B.U.R. il 14/03/08 e il Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/ 2006 individuano l'immobile in oggetto nella tavola 17 nell'ambito di "Città storica" - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato-T4 ai sensi degli articoli 24,25 e 29 N.T.A. Nella carta qualità G1 Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

L'utilizzazione corrisponde alla categoria catastale C/2 – Magazzini e locali di deposito.

Per rispondere all'esistenza di eventuali vincoli si fa riferimento al Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Lazio n.5 del 2 agosto 2019. Il PTPR è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina la modalità di governo del paesaggio indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, ripristino la creazione di paesaggi.

L'immobile ricade nella Tavola 24 e e gli elaborati presi in esame sono :

- Tavola A Sistemi e danni del paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto;
- Tavola B beni paesaggistici: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;

-Tavola C beni del patrimonio naturale e culturale: Beni nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco.

Per ogni eventuale approfondimento si rimanda alle norme del PTPR pubblicate sul sito della Regione Lazio nonché l'articolo 43 del NT a del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche da me effettuate presso l'Archivio Capitolino risulta che l'immobile fa parte di una lottizzazione della ditta . 41929/1885 (All.6) ed è individuato al n. XI.

Il grafico del piano semiterrato non è allegato nella sua totalità alla richiesta protocollata.

Tuttavia, la presenza della scala di accesso, le volte a vela in mattoni, gli elementi portanti corrispondenti a quelli dei piani soprastanti, l'assenza, nelle pareti verticali, di elementi o tracce che rimandino a pur modeste modifiche, confermano che l'immobile peritato è da sempre parte integrante dell'intero organismo edilizio.

La costituzione catastale è del 14/02/1992 ma certamente la sua costruzione risale ai primi anni del 1900 contemporanea alla costruzione dell'intero organismo edilizio. Ho richiesto informazioni tramite PEC al Comune di Roma sia presso gli uffici dell'urbanistica, sia del Municipio 1, sia del Condo Edilizio, ma non mi veniva alcuna indicazione in merito alla presenza di pratiche sull'unità immobiliare indicata(Vedi Allegato 4).

Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui si applica la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono ipotizzabili in € 2.000,00. Si ricorda che, per quanto riguarda la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85 che comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile avere notizie degli oneri condominiali in quanto la Società **** Omissis ****, che amministra sia il negozio di via Aldo Manuzio 55/57/57 sia la cantina in Via Ginori 41, non ha dato alcun seguito alle richieste per mail e PEC inviata il 9-1-2022 (All. 11 PEC Amministrazione Condominiale).

Nella visura ipocatastale appare una trascrizione del 28/12/2005 relativa ad un regolamento di condominio di cui non è attualmente disponibile la nota in formato elettronico nonostante quanto dichiarato in visura. (vedi Allegato 21)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio 37, scala D, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con Terrapieno Via Alessandro Volta, cantina Subalterno 537, vano accesso a scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	44,00 mq	55,00 mq	0.2	11,80 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza di m 2,50 si riferisce ad un'altezza media del locale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2005 al 24/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 91, Sub. 536, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 44 Rendita € 315,87
Dal 24/10/2006 al 28/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 91, Sub. 536, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 44 Rendita € 368,13

Vedi Allegato 24

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	516	91	536	2	C2	3	44		315,87 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO E' MOLTO MODESTO

PARTI COMUNI

L'atto di provenienza recita:

"Quanto in oggetto viene rispettivamente venduto e acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, con tutti i relativi usi, diritti, azioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze e accessioni, con la proporzionale quota di comproprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato,

nonchè con tutti i diritti ed obblighi nascenti dai regolamenti di condominio, depositati agli atti..."

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2005 al 24/10/2006	**** Omissis ****	RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2006 al 27/10/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Napoleone Gianluca	24/10/2006	32255	13821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/2006	14706	88991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sono desunti dal Certificato Notarile del Notaio **** Omissis **** (All. 3 Relazione Notarile)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CIVITAVECCHIA aggiornate al 30/05/2007, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDARIO
Iscritto a CIVITAVECCHIA il 23/11/2006
Reg. gen. 157915 - Reg. part. 37153
Quota: 1/1
Importo: € 6.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.200.000,00
Rogante: Napoleone Gianluca
Note: In data 12.05.2008 ai nn.60172/14786 di restrizione di beni Libera Foglio 516 particella 91 sub 536
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SONDRIO il 09/12/2015
Reg. gen. 126704 - Reg. part. 21331
Importo: € 190.000,00
Capitale: € 147.206,17
Spese: € 21.596,15
Interessi: € 21.197,68

Trascrizioni

- **ATTO DI CONFERMA**
Trascritto a CIVITAVECCHIA il 30/05/2007
Reg. gen. 100514 - Reg. part. 35702
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a SONDRIO il 08/07/2016
Reg. gen. 79193 - Reg. part. 54464
Quota: 1/1
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Roma il 16/11/2020
Reg. gen. 117388 - Reg. part. 80124
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE**
Iscritto a CIVITAVECCHIA il 12/05/2008
Reg. gen. 60172 - Reg. part. 14786
Quota: 1/1

Vedi Allegato n.27

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C. C. con Delibera n. 18 del 12/02/08 pubblicato dal B.U.R. il 14/03/08 e il Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/ 2006 individuano l'immobile in oggetto nella tavola 17 nell'ambito di "Città storica" - Tessuti di espansione ottocentesca ad isolato-T4 ai sensi degli articoli 24,25 e 29 N.T.A. Nella carta qualità G1 Morfologie degli impianti urbani dell'espansione ottocentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. (All.16)

L'utilizzazione corrisponde alla categoria catastale C/2 - Magazzini e locali di deposito.

Per rispondere all'esistenza di eventuali vincoli si fa riferimento al Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Lazio n.5 del 2 agosto 2019. Il PTPR è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina la modalità di governo del paesaggio indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, ripristino la creazione di paesaggi. Gli elaborati presi in esame sono :

L'immobile ricade nella Tavola 24 e e gli elaborati presi in esame sono :

- Tavola A Sistemi e danni del paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto;
- Tavola B beni paesaggistici: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;
- Tavola C beni del patrimonio naturale e culturale: Beni nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco.

Per ogni eventuale approfondimento si rimanda alle norme del PTPR pubblicate sul sito della Regione Lazio nonché l'articolo 43 del NT a del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche da me effettuate presso l'Archivio Capitolino risulta che l'immobile fa parte di una lottizzazione della ditta Prot. 41929/1885 ed è individuato al n. VI (All 16).

Il grafico del piano semiterrato non è allegato nella sua totalità alla richiesta protocollata.

Tuttavia, la presenza della scala di accesso,ble volte a vela in mattoni, gli elementi portanti corrispondenti a quelli dei piani soprastanti, l'assenza, nelle pareti verticali, di elementi o tracce che rimandino a pur modeste modifiche, confermano che l'immobile peritato è da sempre parte integrante dell'intero organismo edilizio.

Ho richiesto informazioni tramite PEC al Comune di Roma sia presso gli uffici dell'urbanistica, sia del Municipio 1, sia del Condono Edilizio, ma non mi veniva alcuna indicazione in merito alla presenza di pratiche sull'unità immobiliare indicata(Vedi Allegato 4).

Nel Certificato Notarile allegato (All.3 Relazione Notarile) a pagina 9 recita così: la Società ha dichiarato di voler integrare, come è integrato, l'atto a rogito notaio **** Omissis **** in data 24 ottobre 2006, repertorio numero 32. 255, registrato a Civitavecchia il 31 ottobre 2006 al numero 4.154 e trascritto a Roma 1 il 2 novembre 2006 al numero 88.991 di formalità, e che e a tal fine dichiara che:

... per il fabbricato posto in Comune di Roma, con ingresso della via Mastro Giorgio n.37, di cui fanno parte, tra

l'altro, i locali cantina distinti con i subalterni 536,537...per opere di ampliamento, è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n.321778 in data 15 settembre 2004.

Non essendo riuscita a reperire tale sanatoria ricordo che nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui si applica la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono ipotizzabili in € 2.000,00. Si ricorda che, per quanto riguarda la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85 che comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Ho cercato di informarmi presso gli abitanti dello stesso Condominio riguardo l'esistenza di una possibile Amministrazione. Mi è stato riferito che non esiste Condominio e che quanto dovuto è pagato direttamente al Comune di Roma Capitale Risorse Economiche.

Nella visura ipocatastale appare la trascrizione di un REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 15/02/2006 **** Omissis ****, la cui nota NON è disponibile in formato elettronico, nonostante la dicitura nell'elenco delle formalità. (Vedi Allegato26)

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio n. 37, scala D, interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con subalterno 536- area comune - terrapieno

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0.2	1,60 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2005 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 91, Sub. 537, Zc. 2 Categoria C2 Superficie catastale , mq
Dal 24/10/2006 al 28/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 516, Part. 91, Sub. 537 Categoria C2 Superficie catastale , mq

Vedi allegato 30

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	516	91	537	2	C2	6	5	7 mq	56,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è veramente molto modesto (Vedi All. Fotografico 28)

PARTI COMUNI

L'atto di provenienza recita:

"Quanto in oggetto viene rispettivamente venduto e acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, con tutti i relativi usi, diritti, azioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze e accessioni, con la proporzionale quota di comproprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato, nonché con tutti i diritti ed obblighi nascenti dai regolamenti di condominio, depositati agli atti..."

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2005 al 24/10/2006	**** Omissis ****	RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2006 al 27/10/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Napoleone Gianluca	24/10/2006	32255	13821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/2006	14706	88991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sono desunti dal Certificato Notarile del Notaio **** Omissis **** (All. 3 Relazione Notarile)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 16/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDARIO
 Iscritto a CIVITAVECCHIA il 23/11/2006
 Reg. gen. 157915 - Reg. part. 37153
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 4.200.000,00
 Note: In data 12.05.2008 ai nn.60172/14786 di restrizione di beni Libera Foglio 516 particella 91 sub 537
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a SONDRIO il 09/12/2015
 Reg. gen. 126704 - Reg. part. 21331
 Importo: € 190.000,00
 Capitale: € 147.206,17

Spese: € 21.596,15
Interessi: € 21.197,68

Trascrizioni

- **ATTO DI CONFERMA**
Trascritto a CIVITAVECCHIA il 30/05/2007
Reg. gen. 100514 - Reg. part. 35702
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a SONDRIO il 08/07/2016
Reg. gen. 79193 - Reg. part. 54464
Quota: 1/1
- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Roma il 16/11/2020
Reg. gen. 117388 - Reg. part. 80124
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a ROMA il 12/05/2008
Reg. gen. 60172 - Reg. part. 14786
Quota: 1/1

Vedi Allegato 32

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C. C. con Delibera n. 18 del 12/02/08 pubblicato dal B.U.R. il 14/03/08 e il Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/ 2006 individuano l'immobile in oggetto nella tavola 17 nell'ambito di "Città storica" - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato-T4 ai sensi degli articoli 24,25 e 29 N.T.A. Nella carta qualità G1 Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

L'utilizzazione corrisponde alla categoria catastale C/2 - Magazzini e locali di deposito.

Per rispondere all'esistenza di eventuali vincoli si fa riferimento al Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Lazio n.5 del 2 agosto 2019. Il PTPR è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina la modalità di governo del paesaggio indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, ripristino la creazione di paesaggi.

L'immobile ricade nella Tavola 24 e e gli elaborati presi in esame sono :

-Tavola A Sistemi e danni del paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto;

-Tavola B beni paesaggistici: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;

-Tavola C beni del patrimonio naturale e culturale: Beni nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco.

Per ogni eventuale approfondimento si rimanda alle norme del PTPR pubblicate sul sito della Regione Lazio nonché l'articolo 43 del NT a del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche da me effettuate presso l'Archivio Capitolino risulta che l'immobile fa parte di una lottizzazione della ditta . 41929/1885 ed è individuato al n. VI (All.26).

Il grafico del piano semiterrato non è allegato nella sua totalità alla richiesta protocollata.

Tuttavia, la presenza della scala di accesso, le volte a vela in mattoni, gli elementi portanti corrispondenti a quelli dei piani soprastanti, l'assenza, nelle pareti verticali, di elementi o tracce che rimandino a pur modeste modifiche, confermano che l'immobile peritato è da sempre parte integrante dell'intero organismo edilizio.

Ho richiesto informazioni tramite PEC al Comune di Roma sia presso gli uffici dell'urbanistica, sia del Municipio 1, sia del Condono Edilizio, ma non mi veniva alcuna indicazione in merito alla presenza di pratiche sull'unità immobiliare indicata (Vedi Allegato 4).

Nel Certificato Notarile allegato (All.3 Relazione Notarile) a pagina 9 recita così: la Società ha dichiarato di voler integrare, come è integrato, l'atto a rogito notaio **** Omissis **** in data 24 ottobre 2006, repertorio numero 32. 255, registrato a Civitavecchia il 31 ottobre 2006 al numero 4.154 e trascritto a Roma 1 il 2 novembre 2006 al numero 88.991 di formalità, e che e a tal fine dichiara che:

"...per il fabbricato posto in Comune di Roma, con ingresso della via Mastro Giorgio n.37, di cui fanno parte, tra l'altro, i locali cantina distinti con i subalterni 536,537...per opere di ampliamento, è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n.321778 in data 15 settembre 2004".

Non essendo riuscita a reperire tale sanatoria ricordo che nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui si applica la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono ipotizzabili in € 2.000,00. Si ricorda che, per quanto riguarda la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85 che comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Ho cercato di informarmi presso gli abitanti dello stesso Condominio riguardo l'esistenza di una possibile Amministrazione. Mi è stato riferito che non esiste Condominio e che quanto dovuto è pagato direttamente al Comune di Roma Capitale Risorse Economiche.

Nella visura ipocatastale appare la trascrizione di un REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 15/02/2006 **** Omissis ****, la cui nota NON è disponibile in formato elettronico, nonostante la dicitura nell'elenco delle formalità. (Vedi Allegato 31)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili risultano chiaramente divisi.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Aldo Manuzio n. 55-57-59
Negozio con ingresso dei civici n.55-57- e 59 di Via Aldo Manuzio, sito al piano terreno, con annesso sottonegozio confinante con Via Aldo Manuzio, negozio subalterno 24 e cortile, salvo altri, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 516, particella 78,Sub 718, Via Aldo Manuzio n.55,n.57,n.59,Piano T-S1, Zona Cens.2, Categoria C/1,Classe 8, Consistenza 89 mq.,Superficie Catastale mq. 131,R.C. Euro 9.445,74, L'immobile, recentemente ristrutturato ed in ottime condizioni di manutenzione, si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 78, Sub. 718, Zc. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 436.800,00
La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore del cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene " de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi dei beni analoghi nella zona con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità commerciali simili a quella oggetto della presente perizia di stima vendute di recente e /o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita . Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge terrazzi giardini) o superficie accessoria. La quantità ricavata è moltiplicata per il valore monetario a metro quadro sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultati e le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali e le riviste specializzate che definiscono un range per questa tipologia di locali che varia da €/m2

2.600,00 a €/m² 5.800,00. . La banca dati delle quotazioni dell’Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al primo semestre 2021, ultimo dato disponibile individua il range per la stessa tipologia in condizioni NORMALI tra €/m² 2.650,00 a €/m² 3.900,00. Considerate quindi le condizioni intrinseche, estrinseche e generali dell’immobile, sia all’interno che all’esterno, le sue finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento nella misura di euro €/m² 4.000,00 al metro quadro. Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato del 10% per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto (articolo 568 c.p.c.). A questo aggiunta una ulteriore diminuzione di valore del 30% per immobile locato ad uso diverso dall’abitazione con indennità di avviamento commerciale. Infine va sottratta sia la somma di € 5.000,00 per regolarizzazione della situazione urbanistica comprensiva di multe e spese professionali sia di una somma pari a € 3.000,00 per l’adeguamento degli impianti. Quindi € 436.800,00 x - 10% = € 393.120,00 x - 30%= € 275.184 - € 5.000,00 -€ 3.000,00 = € 267.184,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Aldo Manuzio n. 55-57-59	109,20 mq	4.000,00 €/mq	€ 436.800,00	100,00%	€ 436.800,00
				Valore di stima:	€ 436.800,00

Valore di stima: € 436.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	43680,00	€
Stato di possesso	43680,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Stato d’uso e di manutenzione	29700,00	€

Valore finale di stima: € 311.740,00

Ritengo opportuno decurtare l’intero ammontare dell’indennità riconosciuta per la perdita dell’avviamento di cui all’art.34 L 392/1978 ovvero 18 mensilità dell’ultimo canone : 1.650,00 x18= 29.700,00

Valuto lo stato di occupazione un 10% della stima.

Si ricorda che, per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica e la riapertura dei termini per il condono cd.

straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85 che comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ginori n,41, scala C, piano S1

Trattasi di una cantina ampia, con piccolo ingresso e due vani, dall'aspetto molto trascurato. Completamente interrata, priva di luce naturale o artificiale e priva persino di corrente elettrica. Vi si accede tramite una scala stretta e buia all'interno dell'ingresso condominiale della Palzzina C. L'angusto passaggio rende difficile il trasporto di eventuali oggetti ingombranti. Le condizioni igieniche sono assolutamente carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico ed adeguata aereazione. L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 78, Sub. 717, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 8.600,00

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore del cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. Non essendo riuscita a trovare cantine da comparare ho utilizzato i valori della banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al primo semestre 2021, ultimo dato disponibile, che individua il range per la tipologia abitativa in condizioni NORMALI tra €/m² 3.400,00 a €/m² 4.900,00. Le condizioni non sono "normali", ma di livello molto basso per cui non posso applicare una cifra superiore a La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore del cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. Non essendo riuscita a trovare cantine da comparare ho utilizzato i valori della banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al primo semestre 2021, ultimo dato disponibile, che individua il range per la tipologia abitativa in condizioni NORMALI tra c 3.400,00 a €/m² 4.900,00. Date le condizioni di difficile accesso da una scala stretta e buia, l'umidità e la difficoltà che intuisco a mantenere uno standard di igienicità accettabile per il ricovero di materiali, non posso applicare un valore al m² superiore a La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore del cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. Non essendo riuscita a trovare cantine da comparare ho utilizzato i valori della banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al primo semestre 2021, ultimo dato disponibile, che individua il range per la tipologia abitativa in condizioni NORMALI tra €/m² 3.400,00 a €/m² 4.900,00. Una normale cantina è soggetta ad una indicizzazione del 25%, ma date le condizioni attuali, considerando la difficoltà di accesso alla cantina tramite una scala buia e stretta, l'umidità e la difficoltà a mantenere il locale in condizioni igieniche accettabili per la conservazione di oggetti, non posso attribuire un valore al m² superiore a €/m² 1.000,00.

Il valore di mercato così ottenuto € /m² 1.000,00 x m² 8,60 = € 8.600,00 viene deprezzato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (articolo 568 c.p.c.). Quindi € 8.600,00 x - 10% = € 7.740,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Ginori n,41, scala C, piano S1	8,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 8.600,00	100,00%	€ 8.600,00
				Valore di stima:	€ 8.600,00

Valore di stima: € 8.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	860,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	500,00	€

Valore finale di stima: € 5.240,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Cantina** ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio 37, scala D, interno 1, piano S1
 Trattasi di una cantina costituita da 2 ampi vani quadrati con pilastro quadrato centrale, dall'aspetto molto trascurato; interrata, e priva persino di corrente elettrica. Vi si accede da una scala condominiale ripiena di ragnatele che si diparte dall'ingresso condominiale della Palzzina D. Le condizioni igieniche sono assolutamente carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico ed adeguata aereazione. L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 91, Sub. 536, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.800,00
 La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che

giunge al valore del cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. Non essendo riuscita a trovare cantine da comparare ho utilizzato i valori della banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al primo semestre 2021, ultimo dato disponibile, che individua il range per la tipologia abitativa in condizioni NORMALI tra €/m2 3.400,00 a €/m2 4.900,00. Una normale cantina è soggetta ad una indicizzazione del 25%, ma date le condizioni attuali, considerando la difficoltà di accesso alla cantina tramite una scala buia e stretta, l'umidità e la difficoltà a mantenere il locale in condizioni igieniche accettabili per la conservazione di oggetti, non posso attribuire un valore al m2 superiore a €/m2 1.000,00.

Il valore di mercato così ottenuto €/m2 1.000,00 x m2 11,80 = € 11.800,00 viene deprezzato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (articolo 568 c.p.c.) ed € 500,00 per l'acquisto di una porta. Quindi € 11.800 x - 10% = € 10.620,00 - € 500,00 = 10.120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Via Mastro Giorgio 37, scala D, interno 1, piano S1	11,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 11.800,00	100,00%	€ 11.800,00
				Valore di stima:	€ 11.800,00

Valore di stima: € 11.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1180,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Stato d'uso e manutenzione	500,00	€

Valore finale di stima: € 8.120,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio n. 37, scala D, interno 2, piano S1
 Il bene è una cantina ricavata da un sottoscala in modestissime condizioni di manutenzione. Vi si accede da una scala condominiale ripiena di ragnatele che si diparte dall'ingresso condominiale della Palzzina D. Le condizioni igieniche sono molto carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico. Non è presente una chiusura. L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo

Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 91, Sub. 537, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 5.440,00

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore del cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale. Non essendo riuscita a trovare cantine da comparare ho utilizzato i valori della banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al primo semestre 2021, ultimo dato disponibile, che individua il range per la tipologia abitativa in condizioni NORMALI tra €/m² 3.400,00 a €/m² 4.900,00. Prendendo in considerazione la cifra minore €/m² 3.400,00 il totale di € 5.440,00 viene deprezzato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (articolo 568 c.p.c.); nonché di una somma di € 500,00 per l'assenza di una porta. Quindi € 5.440,00 x - 10% = € 4.896,00 - € 500,00 = € 4.396,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Roma (RM) - Via Mastro Giorgio n. 37, scala D, interno 2, piano S1	1,60 mq	3.400,00 €/mq	€ 5.440,00	100,00%	€ 5.440,00
				Valore di stima:	€ 5.440,00

Valore di stima: € 5.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	544,00	€
Altro	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 2.396,00

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

Roma, li 09/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso (Aggiornamento al 23/01/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- ✓ N° 3 Altri allegati - Relazione Notarile
- ✓ N° 4 Altri allegati - Richiesta di informazioni al Comune di Roma
- ✓ N° 5 Altri allegati - Foglio Catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Sub 718 Visura Archivio di Stato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Sub 718 Allegato Fotografico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Sub 718 Ispezioni ipocatastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Sub 718 Certificazione Storica Catastale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Sub 718 Allegato Grafico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Sub 718 Concessioni in Sanatoria
- ✓ N° 12 Altri allegati - Sub 718 Planimetria Catastale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Sub 718 Relazione Tecnica Asseverata SCIA
- ✓ N° 14 Altri allegati - Sub 718 Contratto di Locazione
- ✓ N° 15 Altri allegati - Sub 718 PEC all'Amministrazione Condominiale
- ✓ N° 16 Altri allegati - Sub 717 Visura Archivio di Stato
- ✓ N° 17 Altri allegati - Sub 717 Allegato Fotografico
- ✓ N° 18 Altri allegati - Sub 717 Allegato Grafico
- ✓ N° 19 Altri allegati - Sub 717 Cerificazione Storico Catastale
- ✓ N° 20 Altri allegati - Sub 717 Planimetria Catastale
- ✓ N° 21 Altri allegati - Sub 717 Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 22 Altri allegati - Sub 536 Allegato Fotografico
- ✓ N° 23 Altri allegati - Sub 536 Allegato Grafico

- ✓ N° 24 Altri allegati - Sub 563 Cerificazione Storico Catastale
- ✓ N° 25 Altri allegati - Sub 536 Planimetria Catastale
- ✓ N° 26 Altri allegati - Sub 536 Isolato VI Archivio di Stato
- ✓ N° 27 Altri allegati - Sub 536 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 28 Altri allegati - Sub 527 Allegato Fotografico
- ✓ N° 29 Altri allegati - Sub 537 Allegato Grafico
- ✓ N° 31 Altri allegati - Sub 537 Certificato Storico Catastale
- ✓ N° 32 Altri allegati - Sub 537 Planimetria catastale
- ✓ N° 32 Altri allegati - Sub 537 Ispezioni Ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Aldo Manuzio n. 55-57-59
Negozio con ingresso dei civici n.55-57- e 59 di Via Aldo Manuzio, sito al piano terreno, con annesso sottonegozio confinante con Via Aldo Manuzio, negozio subalterno 24 e cortile, salvo altri, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 516, particella 78,Sub 718, Via Aldo Manuzio n.55,n.57,n.59,Piano T-S1, Zona Cens.2, Categoria C/1,Classe 8, Consistenza 89 mq.,Superficie Catastale mq. 131,R.C. Euro 9.445,74, L'immobile, recentemente ristrutturato ed in ottime condizioni di manutenzione, si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 78, Sub. 718, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C. C. con Delibera n. 18 del 12/02/08 pubblicato dal B.U.R. il 14/03/08 e il Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e controdedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/ 2006 individuano l'immobile in oggetto nella Tavola 17 nell'ambito di "Città storica" - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato-T4 ai sensi degli articoli 24,25 e 29 N.T.A. Nella carta qualità G1 Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. L'utilizzazione dell'immobile è commerciale (categoria catastale C/1 - Negozi e botteghe). Per rispondere all'esistenza di eventuali vincoli si fa riferimento al Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Lazio n.5 del 2 agosto 2019. Il PTPR è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina la modalità di governo del paesaggio indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, ripristino la creazione di paesaggi. L'immobile ricade nella Tavola 24 e gli elaborati presi in esame sono : - Tavola A Sistemi e danni del paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; -Tavola B beni paesaggistici: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto; -Tavola C beni del patrimonio naturale e culturale: Beni nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco. Per ogni eventuale approfondimento si rimanda alle norme del PTPR pubblicate sul sito della Regione Lazio nonché l'articolo 43 del NT a del PRG.

Prezzo base d'asta: € 311.740,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ginori n.41, scala C, piano S1
Trattasi di una cantina ampia, con piccolo ingresso e due vani, dall'aspetto molto trascurato. Completamente interrata, priva di luce naturale o artificiale e priva persino di corrente elettrica. Vi si accede tramite una scala stretta e buia all'interno dell'ingresso condominiale della Palazzina C. L'angusto passaggio rende difficile il trasporto di eventuali oggetti ingombranti. Le condizioni igieniche sono assolutamente carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto

elettrico ed adeguata aereazione. L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 78, Sub. 717, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C. C. con Delibera n. 18 del 12/02/08 pubblicato dal B.U.R. il 14/03/08 e il Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e controdedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/ 2006 individuano l'immobile in oggetto nella tavola 17 nell'ambito di "Città storica" - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato-T4 ai sensi degli articoli 24,25 e 29 N.T.A. Nella carta qualità G1 Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. L'utilizzazione corrisponde alla categoria catastale C/2 - Magazzini e locali di deposito. Per rispondere all'esistenza di eventuali vincoli si fa riferimento al Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Lazio n.5 del 2 agosto 2019. Il PTPR è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina la modalità di governo del paesaggio indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, ripristino e creazione di paesaggi. L'immobile ricade nella Tavola 24 e gli elaborati presi in esame sono: -Tavola A Sistemi e danni del paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; - Tavola B beni paesaggistici: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto; -Tavola C beni del patrimonio naturale e culturale: Beni nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco. Per ogni eventuale approfondimento si rimanda alle norme del PTPR pubblicate sul sito della Regione Lazio nonché l'articolo 43 del NT a del PRG.

Prezzo base d'asta: € 5.240,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio 37, scala D, interno 1, piano S1 Trattasi di una cantina costituita da 2 ampi vani quadrati con pilastro quadrato centrale, dall'aspetto molto trascurato; interrata, e priva persino di corrente elettrica. Vi si accede da una scala condominiale ripiena di ragnatele che si diparte dall'ingresso condominiale della Palazzina D. Le condizioni igieniche sono assolutamente carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico ed adeguata aereazione. L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 91, Sub. 536, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C. C. con Delibera n. 18 del 12/02/08 pubblicato dal B.U.R. il 14/03/08 e il Piano Regolatore Generale

adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/ 2006 individuano l'immobile in oggetto nella tavola 17 nell'ambito di "Città storica" - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato-T4 ai sensi degli articoli 24,25 e 29 N.T.A. Nella carta qualità G1 Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. (All.16) L'utilizzazione corrisponde alla categoria catastale C/2 – Magazzini e locali di deposito. Per rispondere all'esistenza di eventuali vincoli si fa riferimento al Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Lazio n.5 del 2 agosto 2019. Il PTPR è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina la modalità di governo del paesaggio indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, ripristino la creazione di paesaggi. Gli elaborati presi in esame sono : L'immobile ricade nella Tavola 24 e e gli elaborati presi in esame sono : -Tavola A Sistemi e danni del paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; -Tavola B beni paesaggistici: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto; -Tavola C beni del patrimonio naturale e culturale: Beni nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco. Per ogni eventuale approfondimento si rimanda alle norme del PTPR pubblicate sul sito della Regione Lazio nonché l'articolo 43 del NT a del PRG.

Prezzo base d'asta: € 8.120,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mastro Giorgio n. 37, scala D, interno 2, piano S1
Il bene è una cantina ricavata da un sottoscala in modestissime condizioni di manutenzione. Vi si accede da una scala condominiale ripiena di ragnatele che si diparte dall'ingresso condominiale della Palazzina D. Le condizioni igieniche sono molto carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico. Non è presente una chiusura. L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 91, Sub. 537, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C. C. con Delibera n. 18 del 12/02/08 pubblicato dal B.U.R. il 14/03/08 e il Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/ 2006 individuano l'immobile in oggetto nella tavola 17 nell'ambito di "Città storica" - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato-T4 ai sensi degli articoli 24,25 e 29 N.T.A. Nella carta qualità G1 Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca: impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. L'utilizzazione corrisponde alla categoria catastale C/2 – Magazzini e locali di deposito. Per rispondere all'esistenza di eventuali vincoli si fa riferimento al Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Lazio n.5 del 2 agosto 2019. Il PTPR è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina la modalità di governo del paesaggio indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, ripristino la creazione di paesaggi. L'immobile ricade nella Tavola 24 e e gli elaborati presi in esame sono : -Tavola A Sistemi e danni del paesaggio: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto; -Tavola B beni paesaggistici: insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto; -Tavola C beni del patrimonio naturale e culturale: Beni nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco. Per ogni

eventuale approfondimento si rimanda alle norme del PTPR pubblicate sul sito della Regione Lazio nonché l'articolo 43 del NT a del PRG.

Prezzo base d'asta: € 2.396,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1011/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 311.740,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Aldo Manuzio n. 55-57-59		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 78, Sub. 718, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	109,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare ottimamente ristrutturato sia al piano terra che al piano sottonegozio (All.2 Foto da 1 a 9).		
Descrizione:	Negozio con ingresso dei civici n.55-57- e 59 di Via Aldo Manuzio, sito al piano terreno, con annesso sottonegozio confinante con Via Aldo Manuzio, negozio subalterno 24 e cortile, salvo altri, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 516, particella 78, Sub 718, Via Aldo Manuzio n.55,n.57,n.59,Piano T-S1, Zona Cens.2, Categoria C/1,Classe 8, Consistenza 89 mq.,Superficie Catastale mq. 131,R.C. Euro 9.445,74, L'immobile, recentemente ristrutturato ed in ottime condizioni di manutenzione, si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.240,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ginori n,41, scala C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 78, Sub. 717, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	8,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è carente (Allegato 17)		
Descrizione:	Trattasi di una cantina ampia, con piccolo ingresso e due vani, dall'aspetto molto trascurato. Completamente interrata, priva di luce naturale o artificiale e priva persino di corrente elettrica. Vi si accede tramite una scala stretta e buia all'interno dell'ingresso condominiale della Palazzina C. L'angusto passaggio rende difficile il trasporto di eventuali oggetti ingombranti. Le condizioni igieniche sono assolutamente carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico ed adeguata		

	aereazione. L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.120,00

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mastro Giorgio 37, scala D, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 91, Sub. 536, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	11,80 mq
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO E' MOLTO MODESTO		
Descrizione:	Trattasi di una cantina costituita da 2 ampi vani quadrati con pilastro quadrato centrale, dall'aspetto molto trascurato; interrata, e priva persino di corrente elettrica. Vi si accede da una scala condominiale ripiena di ragnatele che si diparte dall'ingresso condominiale della Palazzina D. Le condizioni igieniche sono assolutamente carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico ed adeguata aereazione. L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.396,00

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Mastro Giorgio n. 37, scala D, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 516, Part. 91, Sub. 537, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	1,60 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è veramente molto modesto (Vedi All. Fotografico 28)
Descrizione:	Il bene è una cantina ricavata da un sottoscala in modestissime condizioni di manutenzione. Vi si accede da una scala condominiale ripiena di ragnatele che si diparte dall'ingresso condominiale della Palazzina D. Le condizioni igieniche sono molto carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico. Non è presente una chiusura. L'immobile si trova nel popolare quartiere Testaccio che gode di una posizione molto vicina alle più interessanti strade romane. E' stato costruito a partire dal 1870 nel periodo della cosiddetta Roma Umbertina. Gli edifici sono in generale caratterizzati da un'architettura di impronta "piemontese", tipica del periodo: le facciate dei palazzi si ispirano al tardo Rinascimento. Un tempo quartiere popolare, oggi è un quartiere alla moda allietato da molti locali tradizionali e contemporanei; si sviluppa intorno all'ex mattatoio, oggi sede del museo d'arte moderna MACRO e dell'Università degli Studi Roma Tre. Nei pressi si è spostato anche il vivace mercato rionale, una volta posizionato a Piazza Testaccio. Il quartiere è ben collegato con autobus e stazioni metropolitane. Gode di tutti i servizi di una posizione centrale del Comune di Roma.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALDO MANUZIO N. 55-57-59

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Roma il 16/11/2020
Reg. gen. 117388 - Reg. part. 80124
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MASTRO GIORGIO N. 37, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Roma il 16/11/2020
Reg. gen. 117388 - Reg. part. 80124
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura