
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 600/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 600/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 438.984,00	17

INCARICO

In data 09/02/2023, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgiulianelli@hotmail.com, PEC m.giulianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 338 2706255, Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gradoli n. 100, interno 8-9, piano 3-S2

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Roma Via Gradoli n. 100 al piano 3°, di 8,5 vani catastali con una consistenza catastale di complessivi mq 186,00, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg 211, part 741, sub 8, con annessa cantina n. 3 al piano interrato.

L'appartamento staggito, affacciantesi su quattro lati Nord Est Sud e Ovest, luminoso e panoramico con affaccio sulla riserva naturale dell'Insugherata, gode di doppio accesso (di cui uno direttamente al salone) ed è così composto: ingresso, salone doppio con camino e accesso al balcone perimetrale con bell' affaccio sul parco dell'Insugherata, corridoio, 3 camere con balcone più una camera da letto padronale con bagno, cucina abitabile con balcone ed un ulteriore bagno, armadio a muro - completa la proprietà una cantina ed un posto auto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gradoli n. 100, interno 8-9, piano 3-S2

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)

CONFINI

L'appartamento in parola, posto al terzo piano dell'edificio condominiale e distinto con gli interni 8 e 9 confina con distacco verso Condominio di Via Gradoli n. 104, distacco sulla Via Gradoli e distacco verso altro Condominio di Via Gradoli s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	175,00 mq	186,00 mq	1	186,00 mq	3,00 m	3
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,50 m	S2
Totale superficie convenzionale:				187,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1978 al 19/05/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 741, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Piano 3-S2
Dal 19/05/1980 al 05/06/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 741, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Piano 3-S2
Dal 05/06/1980 al 22/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 741, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani
Dal 22/07/2014 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 741, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani

		Superficie catastale 186 mq Rendita € 1.382,81 Piano 3-S2
--	--	---

Al Catasto l'immobile risulta ancora intestato al signor **** Omissis **** per la nuda proprietà e al signor **** Omissis **** per l'usufrutto, per mancata voltura dell'atto di rinuncia al diritto di usufrutto trascritto a Roma 1 il 4 febbraio 2016 ai numeri 7751/11482.

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata, pervenute per successione testamentaria in morte della signora **** Omissis **** trascritto in data 17/07/2015 form. 53903, dichiarazione di successione trascritta in data formalità . Si precisa che il testamento è stato pubblicato con il rogito del Notaio **** Omissis **** in data Repertorio n. il quale ha provveduto a trascrivere il testamento con la formalità n. del a favore del Signor **** Omissis **** (per la nuda proprietà) e **** Omissis **** (per l'usufrutto il quale poi ha rinunciato all'usufrutto con atto Notaio **** Omissis **** del Rep. n.).

In ordine alla Continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento essa risulta Irregolare. Si può regolarizzare provvedendo a trascrivere il legato dell'immobile a favore dell'esecutato **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	211	741	8	6	A2	6	8,5 vani	186 mq	1382,81 €	3-S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In ordine alla corrispondenza catastale essa risulta Irregolare.

Al Catasto l'immobile risulta ancora intestato al signor **** Omissis **** per la nuda proprietà e al signor **** Omissis **** per l'usufrutto, per mancata voltura dell'atto di rinuncia al diritto di usufrutto trascritto a Roma 1 il 4 febbraio 2016 ai numeri 7751/11482.

Si può regolarizzare provvedendo a trascrivere il legato dell'immobile a favore dell'esecutato **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo dell'immobile staggito risulta definibile "normale" come pure il fabbricato del quale lo stesso è porzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

L'immobile staggito fa parte di un edificio residenziale multipiano, posto all'interno di una stradina privata, Via Gradoli, al quale si accede tramite cancelletto in ferro, dal civico n. 100 di via Gradoli .

La struttura portante del fabbricato, edificato nei primi anni '70, è in c.a. con tamponature in laterizio, con copertura a terrazzo praticabile e finitura esterna a cortina.

Da un'ispezione generale, sia delle finiture esterne che di quelle interne relative alle parti comuni, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, inoltre usufruisce di tutti i servizi comunali ed è allacciato alle utenze necessarie alla civile abitazione.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'appartamento in oggetto, posto al piano terzo del fabbricato, c'è così composto: " n. 2 ingressi (padronale con atrio e di servizio), ampio salone con loggia vetrata, cucina, 3 disimpegni, 4 camere, 3 bagni, 2 balconi e 1 terrazza, cantina, box auto".

La cantina ed il box auto, posti al piano seminterrato, sono raggiungibili tramite il corpo scala condominiale e/o ascensore.

Caratteristiche interne dell'appartamento

L'appartamento allo stato dell'ispezione si presenta in buono stato di manutenzione, sia per lo stato degli impianti sia per il grado delle finiture.

Le zone di ingresso, i disimpegni, il salone ed una stanza da letto hanno pavimenti in marmo e rivestimento con carta da parati; i rimanenti ambienti, ad eccezione dei servizi, hanno pavimenti in parquet di legno e pareti tinteggiate.

La cucina ha pavimento e rivestimento in gres porcellanato, i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

I bagni sono completi di:

bagno 1 - water, bidet, lavabo e vasca;

bagno 2 - water, bidet e doccia;

bagno 3 - water, bidet lavabo e doccia.

I balconi hanno il pavimento in piastrelle di ceramica e la ringhiera in ferro.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento di tipo autonomo condominiale, con radiatori in ghisa, oltre a termoconvettori a parete per la produzione di aria caldo/fredda.

Gli impianti dell'abitazione sono sottotraccia e sembrano funzionare regolarmente.

Per la produzione dell'acqua calda del locale cucina è utilizzata una caldaia gas, mentre per i locali bagni un boiler di accumulo.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco, con vetri semplici; le porte interne sono in legno tamburato, ad eccezione di quella del soggiorno e della cucina che sono in legno e vetro; i portoncini di ingresso sono di tipo corazzato in legno.

L'Esperto segnala che l'altezza media dell'unità immobiliare è di ca. 3,00 m (misurata all'intradosso del soffitto).

Tutte le finiture interne, nell'insieme, si presentano in un buono stato di conservazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esecutata, pervenute per successione testamentaria in morte della signora **** Omissis **** trascritto in data form. , dichiarazione di successione trascritta in data formalità . Si precisa che il testamento è stato pubblicato con il rogito del Notaio **** Omissis **** in data Repertorio n. il quale ha provveduto a trascrivere il testamento con la formalità n. del a favore del Signor **** Omissis **** (per la nuda proprietà) e **** Omissis **** (per l'usufrutto il quale poi ha rinunciato all'usufrutto con atto Notaio **** Omissis **** del Rep. n.).

In ordine alla Continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore al pignoramento essa risulta Irregolare. Si può regolarizzare provvedendo a trascrivere il legato dell'immobile a favore dell'esecutato **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

1. ISCRIZIONE del 08/02/2010 - Registro Particolare 3075 Registro Generale 13657
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 434/2009 del 05/01/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 53903 Registro Generale 73558
Pubblico ufficiale GRASSI ALFIO Repertorio del
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 04/02/2016 - Registro Particolare 7751 Registro Generale 11482
Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 5769/3065 del 02/02/2016
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA ALL'USUFRUTTO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2016 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico
ufficiale ROMA 3 - SETTEBAGNI Repertorio del
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 63899 Registro Generale 90933
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO Repertorio 18674 del 23/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via G. Galopini n. 52 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica:
- Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T3 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.

Articolo: 44 - Norme generali

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
conservazione degli edifici di valore architettonico;
miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

Tessuti;

Verde privato.

Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto

d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo: 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di cui trattasi pervenne alla signora **** Omissis **** nata a il , codice fiscale **** Omissis **** in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia rogito notaio **** Omissis **** di Roma in data 19 maggio 1980 numero 4405 di repertorio, trascritto a Roma 1 il 31 maggio 1980 ai numeri 29006/38029.

Dall'esame del titolo è inoltre emerso quanto segue:

- che la società dante causa **** Omissis **** con atto rogito notaio **** Omissis **** in data 1° (primo) marzo 1972 numero 619 di repertorio, trascritto in data 13 marzo 1972 alla formalità 16698, ha acquistato un terreno di mq. 2.437 in ROMA località Tomba di Nerone Via Cassia Km 10,300 distinto al NCT fg. 211 part. 190-335-510-508-509;
- che ottenuta dal COMUNE DI ROMA la relativa licenza di costruzione in data 24/07/1972 n. 1033, ha edificato tre fabbricati sociali che hanno preso il civico 100-104-106 di Via Gradoli;
- che per detti fabbricati è in corso il rilascio dal COMUNE DI ROMA della licenza di abitabilità;
- che i fabbricati sociali ricadono nel comprensorio del Consorzio costituito con atto rogito notaio Antonelli in data 6 dicembre 1949 numero 52560 di repertorio;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gradoli n. 100, interno 8-9, piano 3-S2
Appartamento sito in Roma Via Gradoli n. 100 al piano 3°, di 8,5 vani catastali con una consistenza catastale di complessivi mq 186,00, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg 211, part 741, sub 8, con annessa cantina n. 3 al piano interrato. L'appartamento staggito, affacciandosi su quattro lati Nord Est Sud e Ovest, luminoso e panoramico con affaccio sulla riserva naturale dell'Insugherata, gode di doppio accesso (di cui uno direttamente al salone) ed è così composto: ingresso, salone doppio con camino e accesso al balcone perimetrale con bell' affaccio sul parco dell'Insugherata, corridoio, 3

camere con balcone più una camera da letto padronale con bagno, cucina abitabile con balcone ed un ulteriore bagno, armadio a muro - completa la proprietà una cantina ed un posto auto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 741, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 487.760,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni

specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2023 Semestre 2,

hanno rilevato che per vendite di abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima,

vengono attribuiti, per superficie lorda, i seguenti valori medi unitari:

Per Abitazioni residenziali con stato conservativo Normale ubicate in zona Cassia Grottarossa il prezzo medio unitario oscilla da 2.150 €/mq a 3.000,00.

Le Quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma Anno 2023 Semestre 2, confermano tali valori medi unitari rilevati nella zona di riferimento

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il

valore stimato pari ad euro 2.600,00 €/mq tenuto conto delle buone caratteristiche del bene in cui esso si trova.

Applicando tale valore unitario si ottiene, per il bene in questione, il valore di € 487.760,00.

Da tale valore si ritiene di dover detrarre un deprezzamento del 10% per mancanza di garanzia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Gradoli n. 100, interno 8-9, piano 3-S2	187,60 mq	2.600,00 €/mq	€ 487.760,00	100,00%	€ 487.760,00
				Valore di stima:	€ 487.760,00

Valore di stima: € 487.760,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 438.984,00

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 10/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giulianelli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - CERTIFICATO CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - TAVOLA DI PRG
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - VISURA AGIBILITA'
- ✓ N° 8 Ortofoto - ORTOFOTO CATASTALE
- ✓ N° 9 Google maps - FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CTU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gradoli n. 100, interno 8-9, piano 3-S2
Appartamento sito in Roma Via Gradoli n. 100 al piano 3°, di 8,5 vani catastali con una consistenza catastale di complessivi mq 186,00, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg 211, part 741, sub 8, con annessa cantina n. 3 al piano interrato. L'appartamento staggito, affacciandosi su quattro lati Nord Est Sud e Ovest, luminoso e panoramico con affaccio sulla riserva naturale dell'Insugherata, gode di doppio accesso (di cui uno direttamente al salone) ed è così composto: ingresso, salone doppio con camino e accesso al balcone perimetrale con bell' affaccio sul parco dell'Insugherata, corridoio, 3 camere con balcone più una camera da letto padronale con bagno, cucina abitabile con balcone ed un ulteriore bagno, armadio a muro - completa la proprietà una cantina ed un posto auto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 741, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via G. Galopini n. 52 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T3 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G. Articolo: 44 - Norme generali Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; conservazione degli edifici di valore architettonico; miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: Tessuti; Verde privato. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità

diretta; gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo: 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o

delle zone F1 del PRG del 1962. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali.

Prezzo base d'asta: € 438.984,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 600/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 438.984,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Gradoli n. 100, interno 8-9, piano 3-S2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 741, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	187,60 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile staggito risulta definibile "normale" come pure il fabbricato del quale lo stesso è porzione		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma Via Gradoli n. 100 al piano 3°, di 8,5 vani catastali con una consistenza catastale di complessivi mq 186,00, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al fg 211, part 741, sub 8, con annessa cantina n. 3 al piano interrato. L'appartamento staggito, affacciatesi su quattro lati Nord Est Sud e Ovest, luminoso e panoramico con affaccio sulla riserva naturale dell'Insugherata, gode di doppio accesso (di cui uno direttamente al salone) ed è così composto: ingresso, salone doppio con camino e accesso al balcone perimetrale con bell' affaccio sul parco dell'Insugherata, corridoio, 3 camere con balcone più una camera da letto padronale con bagno, cucina abitabile con balcone ed un ulteriore bagno, armadio a muro - completa la proprietà una cantina ed un posto auto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		