
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1166/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Lotto 1 | 5 |
| Descrizione | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 10 |
| Titolarità | 10 |
| Confini | 10 |
| Consistenza | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali | 11 |
| Dati Catastali | 12 |
| Patti | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 15 |
| Stato di occupazione | 16 |
| Provenienze Ventennali | 16 |
| Formalità pregiudizievoli | 17 |
| Normativa urbanistica | 18 |
| Regolarità edilizia | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali | 22 |
| Lotto 2 | 27 |
| Descrizione | 28 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 34 |
| Titolarità | 34 |
| Confini | 34 |
| Consistenza | 34 |
| Cronistoria Dati Catastali | 35 |
| Dati Catastali | 36 |
| Patti | 41 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 41 |
| Stato di occupazione | 42 |
| Provenienze Ventennali | 42 |
| Formalità pregiudizievoli | 43 |
| Normativa urbanistica | 44 |
| Regolarità edilizia | 47 |
| Vincoli od oneri condominiali | 48 |
| Stima / Formazione lotti | 55 |
| Lotto 1 | 55 |

| | |
|---|----|
| Lotto 2 | 57 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 59 |
| Lotto 1 | 59 |
| Lotto 2 | 59 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1166/2022 del R.G.E. | 61 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00 | 61 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00 | 61 |

INCARICO

All'udienza del 19/07/2023, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Boscoreale n. 1, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Boscoreale n. 3, interno 3, piano T-1-2

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Boscoreale n. 1, piano S1-T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale con corte di pertinenza di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Boscoreale n. 1, piano S1-T, località Colle Monfortani (municipio VI ex VIII) periferia est della città, distante circa 2.5 km dal Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato composto da poche unità immobiliari composto di due piani fuori terra con copertura a tetto in doppia falda e un piano seminterrato con box e cantine/sottonegozio.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2024 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento non rinvenendo alcuno all'interno; pertanto si rendeva necessario fissare una nuova data di accesso al 30/01/2024. In tale data, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso.

L'immobile ha accesso indipendente su Via Boscoreale n. 1, con una corte antistante l'accesso di uso esclusivo adiacente a un parcheggio commerciale di uso pubblico e privato che attualmente viene utilizzato dall'esecutato e interdetto all'uso pubblico con dei paletti metallici fissati al suolo.

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto:

- piano terra: negozio, anti bagno, bagno, scala di collegamento con il piano sottostante (sottonegozio) e corte esclusiva;
- piano seminterrato: sottonegozio e bagno.

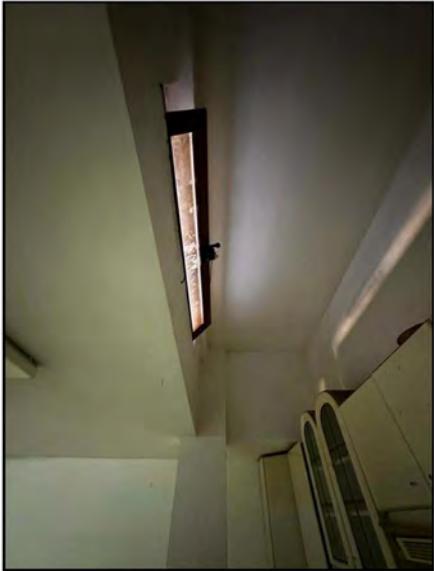
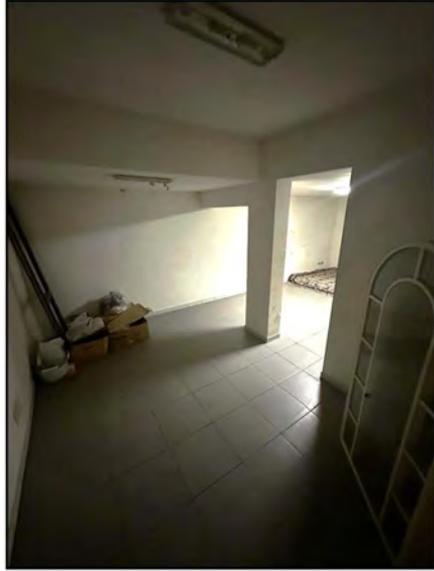
Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come abitazione, infatti risulta un angolo cottura nel piano seminterrato.

I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti dei bagni sono in mosaico e ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in scarse condizioni. Gli infissi sono in pvc e presentano persiane in materiale metallico; si precisa che le ante di un infisso nell'ingresso al locale sono mancanti.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split a muro e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria posto nel bagno al piano terra.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un ampliamento della superficie utile con la realizzazione di un bagno nel piano seminterrato e con la demolizione dell'intercapedine, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

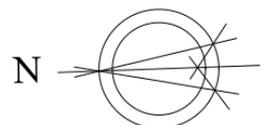
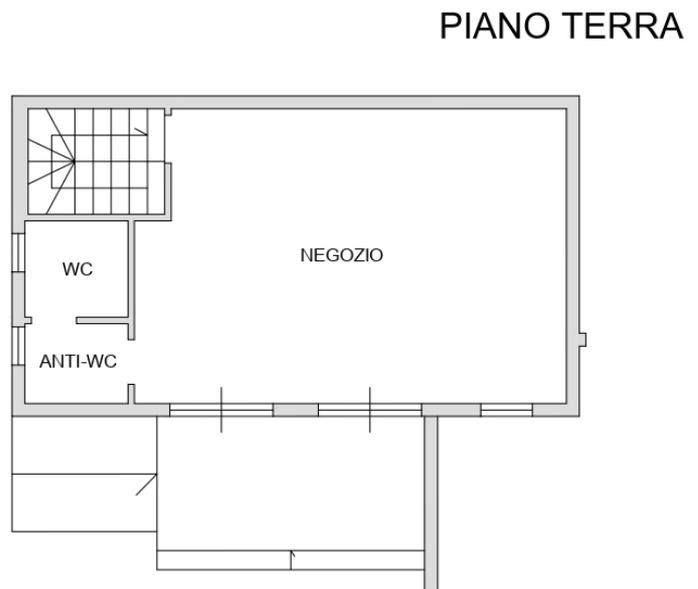
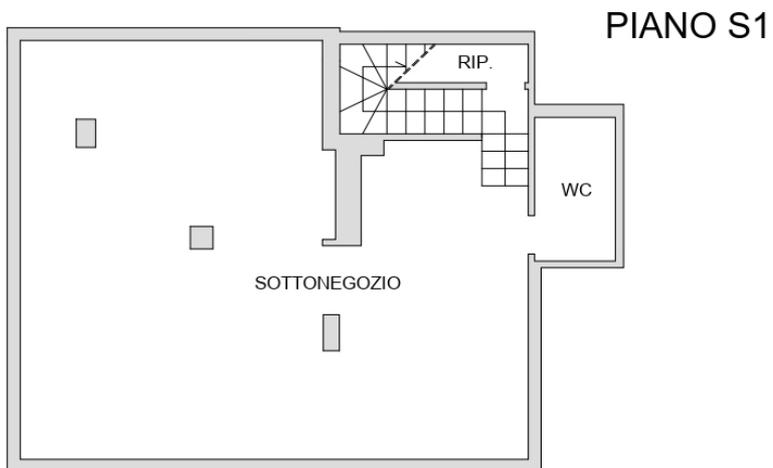






PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Boscoreale, 1 - Piano T-S1
NEGOZIO



SCALA 1:100

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)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile de-quo confina con: appartamento int. 1 (sub. 4), appartamento int. 2 (sub. 5), distacco su Via Boscoreale, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozi | 38,10 mq | 42,70 mq | 1 | 42,70 mq | 3,20 m | T |
| Corte | 15,00 mq | 15,00 mq | 0,18 | 2,70 mq | 0,00 m | T |
| Sottonegozio | 35,50 mq | 54,20 mq | 0,5 | 27,10 mq | 3,30 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 72,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 72,50 mq | | |

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Municipio VI (ex VIII), nella zona Z. XIII Torre Angela, più precisamente nella frazione di "Colle Monfortani".

La zona si trova nell'area est della città, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare. Confina a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine, a sud-est con la zona Z. XIV Borghesiana, a sud con le zone Z. XVII Torre Gaia e Z. XVI Torrenova e ad ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con

altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso lungo la Via Prenestina e il Grande Raccordo Anulare distante circa 2.5 km;
- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i sufficienti collegamenti dei mezzi pubblici su ruote, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 05/10/2005 al 03/08/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 3 Categoria F3 |
| Dal 03/08/2006 al 26/09/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 49 mq Rendita € 1.601,89 Piano S1-T |
| Dal 26/09/2006 al 25/02/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 49 mq Rendita € 1.601,89 Piano S1-T |
| Dal 25/02/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 49 mq Rendita € 1.601,89 Piano S1-T |
| Dal 09/11/2015 al 04/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 49 mq Superficie catastale 66 mq Rendita € 1.601,89 Piano S1-T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 665 | 898 | 3 | 6 | C1 | 10 | 49 mq | 66 mq | 1601,89 € | S1-T | |

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- Piano terra:

1. realizzazione di un tramezzo divisorio con vano porta adiacente il vano scala di collegamento con il piano seminterrato;
2. realizzazione di un soppalco sopra il vano scala con altezza da terra pari a 2,10 mt;

- Piano seminterrato

3. realizzazione di un doppio tramezzo a dividere parzialmente l'ambiente;
4. realizzazione di un angolo cottura;
5. demolizione dell'intercapedine con ampliamento della superficie utile.

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo "regolarità edilizia".

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0625037del 03/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Boscoreale

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 665
Particella: 898
Subalterno: 3

Compilata da:
Belfiori Renzo

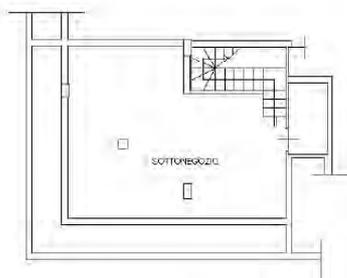
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

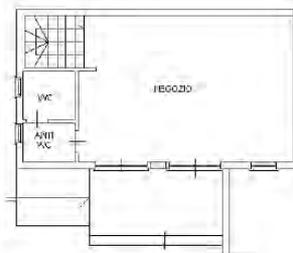
N. 10447

Scheda n. 1

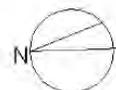
Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO
h.3.30 mt.



PIANO TERRA
h.3.20 mt.



RAPP. 1:200

Ultima planimetria in atti

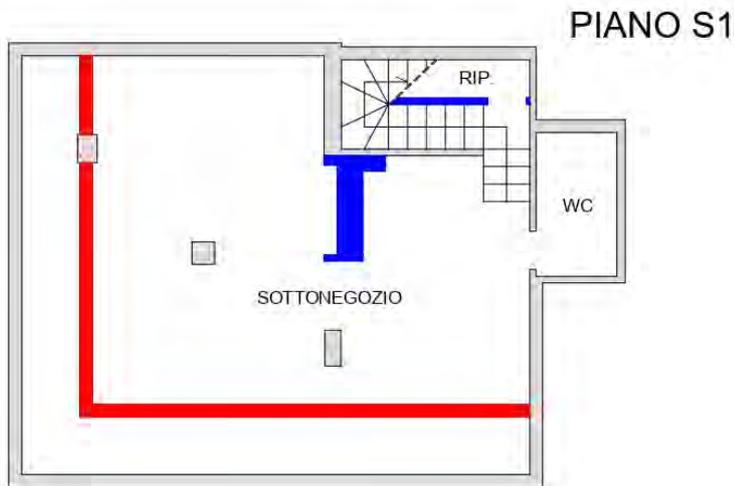
Data: 04/09/2023 - n. T170005 - Richiedente: NFNPT72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

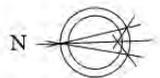
PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Boscoreale, 1 - Piano T-S1
NEGOZIO

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE SOPPALCO h 2,10 ml



SCALA 1:100



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Atto di cessazione gratuita ed accettazione a rogito Notaio Giancarlo Perrotta del 23 marzo 2005 rep. 72941 racc. 22993, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 1 il 09/04/2005 al n. 26829 di formalità, con il quale la società **** Omissis **** desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, cede gratuitamente per sé ed aventi causa, all'Amministrazione Comunale che, allo stesso titolo, in persona come sopra, accetta, ai sensi del cap. VII dell'art. 12 del Piano Particolareggiato n. 15-16 "Colle Mentuccia", un'area pari a mq 350 distinta nel N.C.T. al foglio 665, part. 866, are 3.50, r.d. € 2,63, r.a. € 1,18, come risulta dal tipo di frazionamento catastale approvato dall'U.T.E. di Roma in data 3 dicembre 2004 prot. n. 790223/04. La parte cedente dichiara l'assoluta proprietà e disponibilità dell'area priva di canoni enfiteutici o vincoli pregiudizievoli e ne garantisce l'immunità per tutti i casi di evizione e molestia.

b) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Giancarlo Perrotta del 23 marzo 2005 rep. 72942 racc. 22994, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 1 il 09/04/2005 al n. 42614 reg. gen. e n. 26830 reg. part., con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sé, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare il lotto di terreno di mq 525 di sua proprietà, al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalla planimetria, conforme al progetto approvato che trovasi allegata all'atto di cui si chiede la trascrizione sotto la lettera "A", quale parte integrante e sostanziale;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani primo e seminterrato al servizio dell'edificio, al piano sottotetto non praticabile, a mantenere la destinazione d'uso del negozio al piano terra al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, così come riportato nella planimetria come sopra allegata all'atto;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 64,19 a parcheggio privato al servizio dell'edificio per la parte residenziale, una superficie di mq 19,82 a parcheggio privato a servizio del commerciale ed una superficie di mq 19,82 a parcheggio di uso pubblico, assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata all'atto, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono bordate in rosso;

- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a mt 3,50, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata all'atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono bordate in verde.

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. Si allega atto completo con le planimetrie allegate cui fa riferimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 2005, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile - piano S1: H 3,20 mt;

Altezza interna utile - piano T: H 3,30 mt;

Fondazioni: continue con cordoli in c.a.

Struttura portante: struttura in c.a.

Solai: leterocementizi semiprefabbricati

Copertura: a tetto con doppia falda

Pareti esterne: cortina

Pareti interne: intonacate e tinteggiate in scarse condizioni

Pavimentazione interna: grés porcellanato

Infissi: in pvc con doppio vetro

Impianto termico: impianto di riscaldamento/raffrescamento con split e boiler per acs.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis ****, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo (si allega copia).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/01/1981 al 10/03/2003 | **** Omissis **** | Scrittura privata autentica di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giancarlo Perrotta | 29/01/1981 | 5023 | 2036 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 14/02/1981 | 12201 | 9409 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 10/03/2003 al 25/02/2008 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | De Martino Camilla | 10/03/2003 | 14505 | 4627 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 25/03/2003 | 25965 | 17147 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 25/02/2008 al 29/11/2022 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri | 25/02/2008 | 15275 | 3714 |
| | | Trascrizione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|--|--------|------------|-----------|------------|
| | | Roma 1 | 28/02/2008 | 25489 | 13365 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 23/12/2005
Reg. gen. 175232 - Reg. part. 53628
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: De Martino Camilla
Data: 21/12/2005
N° repertorio: 19207
- **Ipoteca volontara** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 28/02/2008
Reg. gen. 25490 - Reg. part. 4896
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri
Data: 25/02/2008
N° repertorio: 15276
N° raccolta: 3715

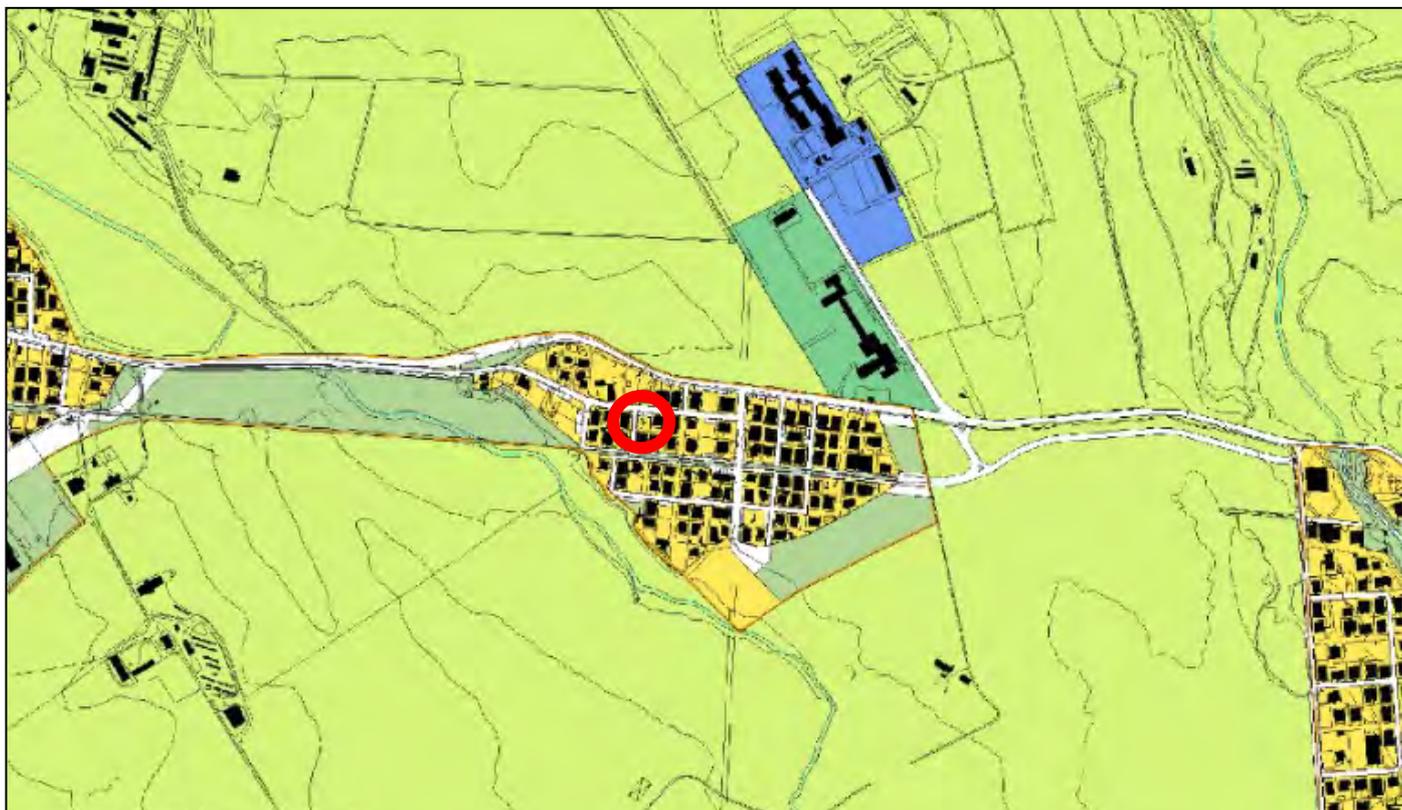
Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 29/11/2022
Reg. gen. 154530 - Reg. part. 109469
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Zona O - ZO 15/16 "Colle Mentuccia - Ponte di Nona".



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

- 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.*
- 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.*
- 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.*
- 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.*

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Carta per la Qualità:

- Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

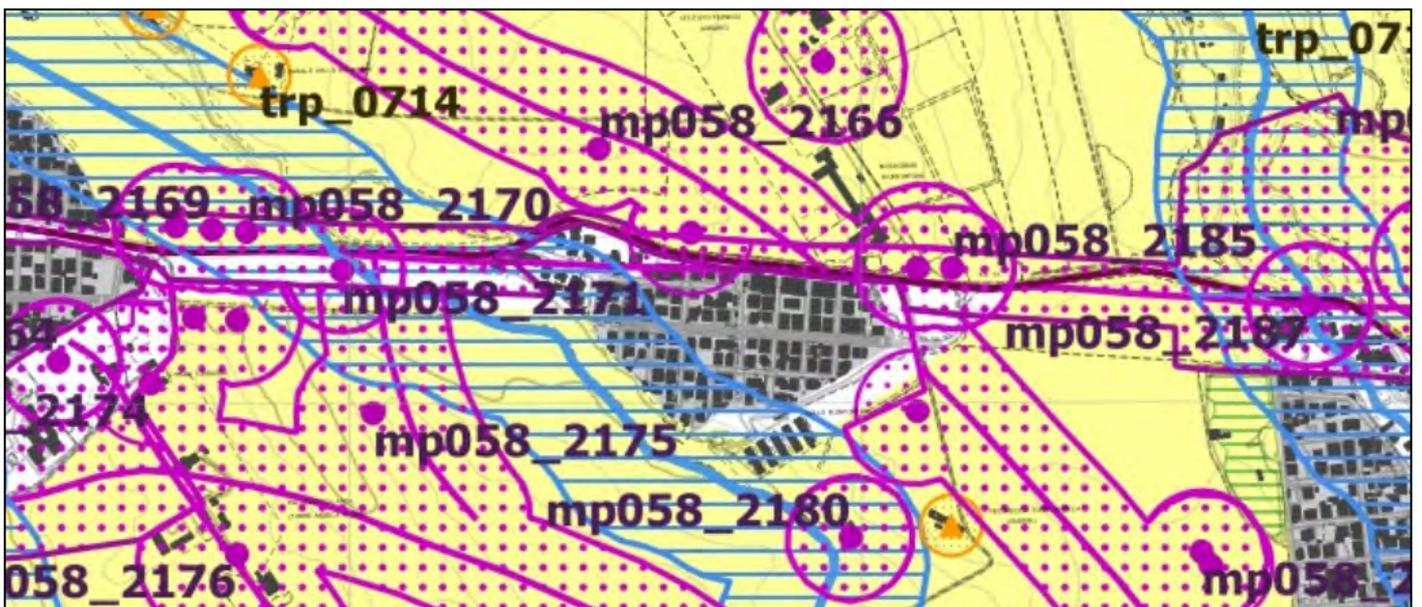
- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Sistema del Paesaggio naturale: Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli ricognitivi di legge - Fascia di rispetto corsi acque pubbliche "Fosso di Torre Agnola".



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato edificato dalla soc. **** Omissis **** in forza del progetto prot. 17390 del 13/03/2003 presso il Dipartimento IX - PAU; a seguito di approvazione dal responsabile del procedimento, visti i nulla osta rilasciati, l'atto d'obbligo e l'atto di cessione e accettazione di area al Comune di Roma (vedi quesito "Patti"), è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 472 (prot. 31692) in data 19/05/2005, che si allega.

Si precisa che il certificato di agibilità non è stato rinvenuto all'interno del fascicolo progettuale.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistici:

- IX Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, a seguito di formale richiesta di visione del progetto, si allega fascicolo progettuale completo (PdC 472 del 19 maggio 2005).

- Ufficio Condono Edilizio di Roma, risposta negativa;

- Municipio VI (ex VIII), a seguito di formale istanza di accesso ai documenti amministrativi eseguito il 21/11/2023 prot. 210862 per la ricerca di eventuali titoli urbanistici presentati per l'immobile pignorato, la Direzione tecnica in data 12/12/2023 prot. 222546 rispondeva che a seguito delle ricerche eseguite presso il loro archivio, nulla è stato reperito, si allega risposta protocollata.

Lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre ad ampliamenti della superficie utile e cambi d'uso in residenziale (vedi planimetria stato dei luoghi e planimetria difformità urbanistico edilizie) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi, più precisamente:

- Piano terra:

1. realizzazione di una tramezzo divisorio con vano porta adiacente il vano scala di collegamento con il piano seminterrato;

2. realizzazione di un soppalco sopra il vano scala con altezza da terra pari a 2,10 mt;

- Piano seminterrato

3. realizzazione di un doppio tramezzo a dividere parzialmente l'ambiente;

4. realizzazione di un angolo cottura;

5. demolizione dell'intercapedine con ampliamento della superficie utile.

Inoltre lo stato dei luoghi confrontato con l'elaborato grafico di progetto presenta ulteriori difformità, più precisamente:

6. apertura di due nuovi vani finestra nel bagno (piano terra);

7. riduzione dell'area di corte accorpata al villino - lotto 2 (piano terra);

8. diversa distribuzione interna del bagno (piano terra);

9. apertura strutturale del solaio in laterocemento e realizzazione di una scala in cemento armato di collegamento con il piano seminterrato, che risulta posizionata in un'area differente rispetto il progetto assentito (piano terra);

10. realizzazione di un bagno che risulta ampliato nel box adiacente di altra proprietà (piano s1);

11. ampliamento della superficie oltre l'intercapedine già accorpata nel terrapieno (piano s1);

12. installazione di paletti metallici fissato al terreno ad interdire il parcheggio commerciale e di uso privato, da rimuovere.

Si allega la planimetria delle difformità riscontrate per una migliore comprensione.

Considerato che le lavorazioni sopra descritte sono state eseguite in funzione del cambio d'uso del piano

seminterrato da sottonegozio in residenziale, oltre all'ampliamento della superficie utile mediante la demolizione dell'intercapedine e alla realizzazione di opere su struttura in cemento armato (punti 8-9-10), non potranno essere regolarizzate con un permesso edilizio e dovranno essere demolite ripristinando lo stato quo ante.

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una S.C.I.A in sanatoria per ripristino dello stato quo ante e demolizione della scala, ricostruzione dell'intercapedine e rimozione del bagno con angolo cottura, utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

Inoltre successivamente al ripristino, dovrà presentare una nuova pratica edilizia al Genio Civile per opere in cemento armato e una SCIA in alternativa al permesso a costruire per la realizzazione di una nuova scala in cemento armato.

I costi per tali ripristini e regolarizzazioni, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI 2024 e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi a corpo in € 13.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che l'immobile de-quo è parte di un piccolo fabbricato di poche unità immobiliari, all'interno del quale non è istituito alcun condominio.



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 472 prot. 31692 del 14/5/05 Istanza n. 17390/03

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 13/03/03 prot. n. 17390 presentata dalla c.f. relativa alla realizzazione di un edificio residenziale secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale sull'area sita in Roma via Boscoreale angolo via Cannaroli Municipio VIII;
 Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
 Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
 Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
 Visto parere igienico sanitario in autocertificazione ai sensi art. 20 D.P.R. 380/01 prot. 2259/05,
 Visto il Nulla Osta della Acea prot. 2310 del 4/06/03 e accettazione delle sue condizioni in data 12/06/03;
 Visto il nulla osta della Soprintendenza per i beni Archeologici prot. 35665 del 6/12/04;
 Visto atto d'obbligo Notaio Perrotta rep. 72942 del 23/03/05 trascritto il 9/04/05 al n. 26830/42614, per vincolo del lotto, per parcheggio privato a servizio dell'edificio, parcheggio privato a servizio del commerciale e parcheggio di uso pubblico, destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, del piano sottotetto non praticabile al servizio dell'edificio, e a mantenere la destinazione d'uso del negozio al piano terra, portico al piano terra, verde, giardino pensile, 4 alberature;
 Visto atto di cessione e accettazione area Notaio Perrotta rep. 72941 del 23/03/05 trascritto il 9/4/05 al n. 26829/42613;
 Vista la quietanza della Tesoreria Comunale n. 13335 del 12/05/05 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 26.971,84 e per contributo commisurato al costo di costruzione determinati in € 8512,83;
 Visto tipo di frazionamento n. 64957/05;
 Visto dichiarazione ai sensi del D.lgs.251/04 prot 77033/04;
 Visti i nuovi tipi prot. 64047/05 che ottemperano le prescrizioni dell'Ufficio;
 Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
 Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

| | |
|------|-------------|
| Alla | con sede in |
| | |

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio..... ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: a condizione che le dichiarazioni riportate nel parere igienico sanitario in autocertificazione ai sensi art. 20 D.P.R. 380/01 prot. 2259/05 vengano rispettate e alle condizioni della Acea prot. 2310 del 4/6/03 e a condizione che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS

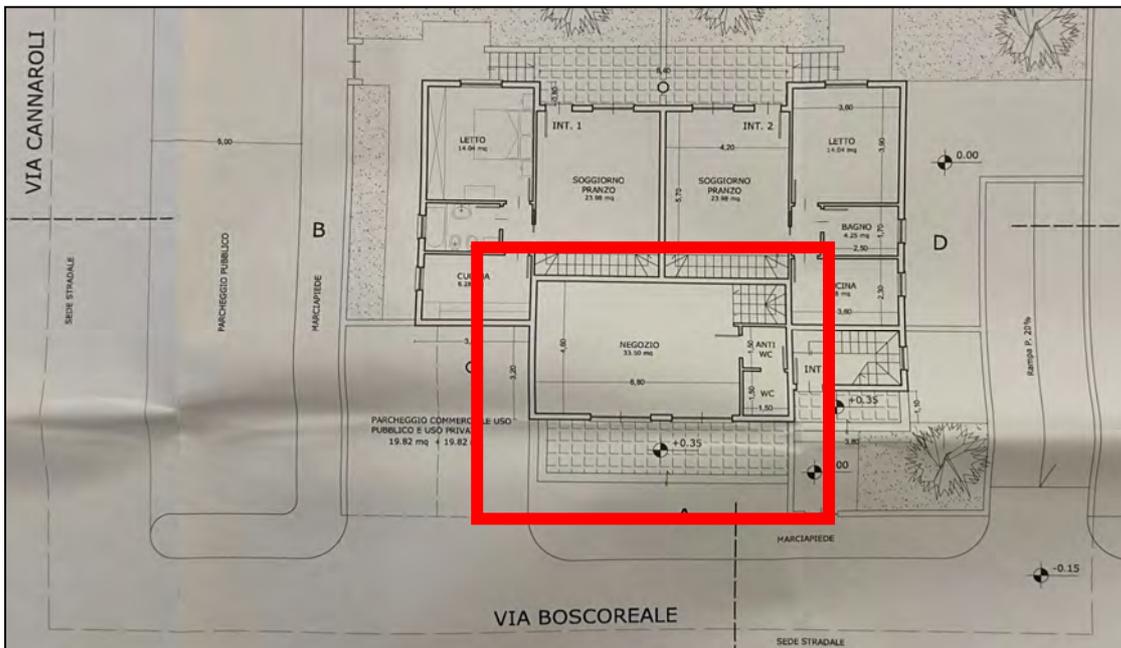
Al presente Permesso è allegato n. ...1: grafico di progetto

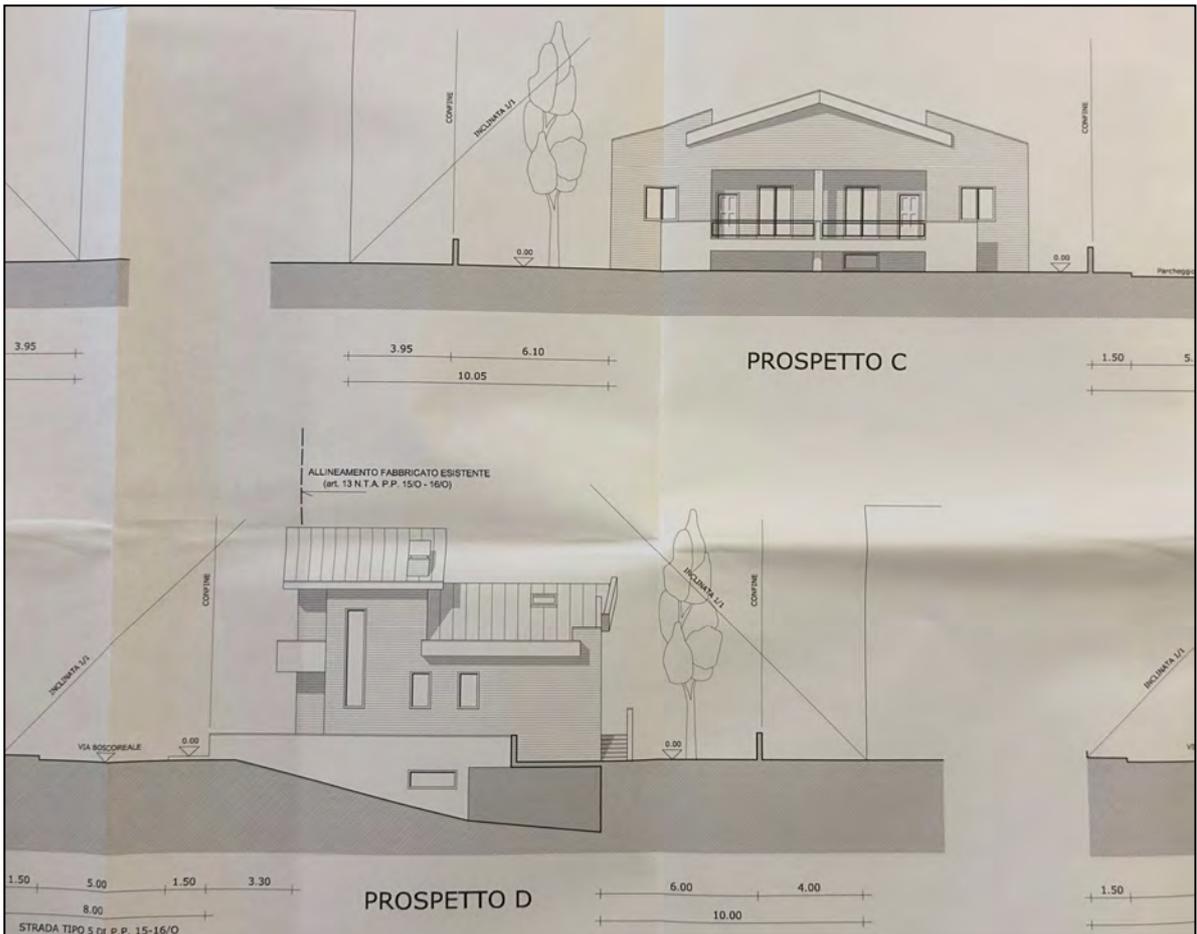
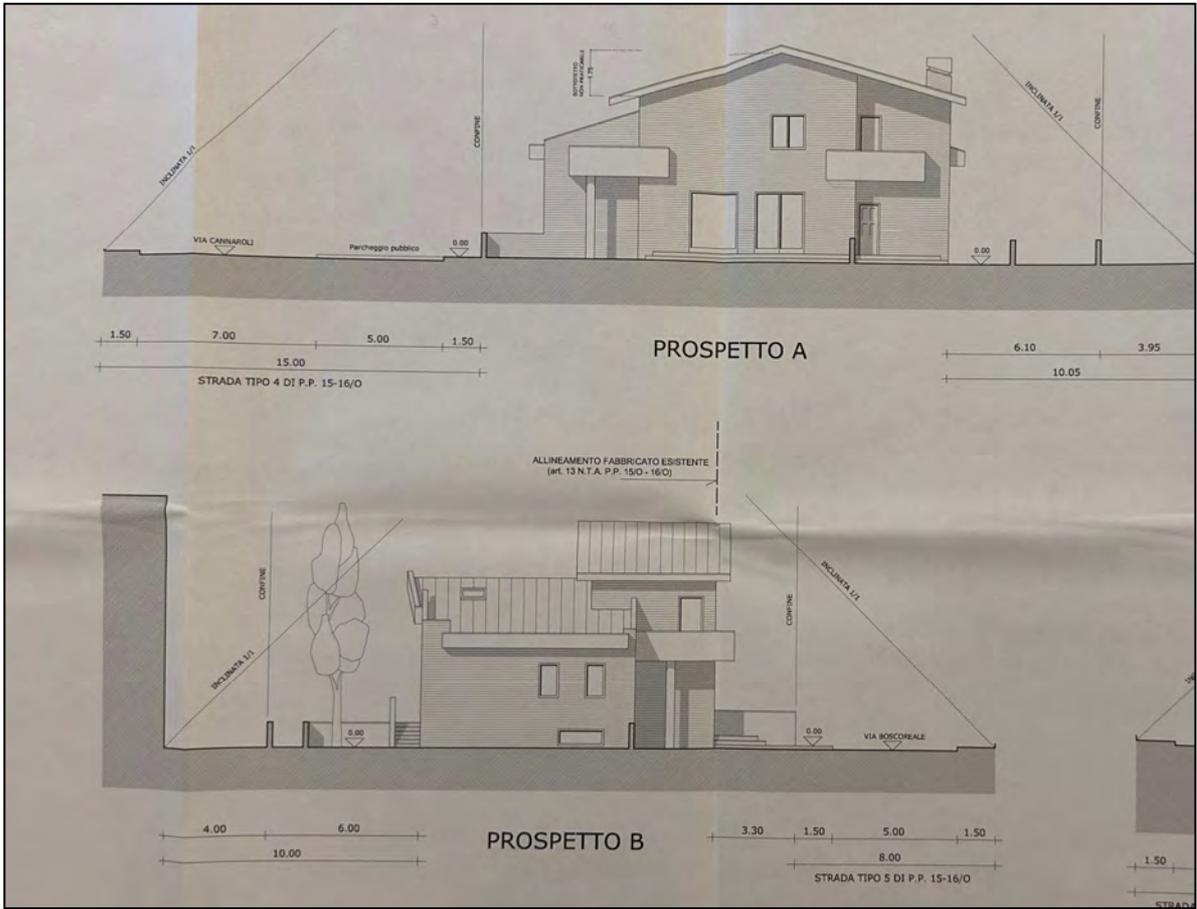
Firma dell'interessato
 (per ricevuta),

18 MAG. 2005

19 MAG. 2005

 IL DIRETTORE
 Francesco Febraro



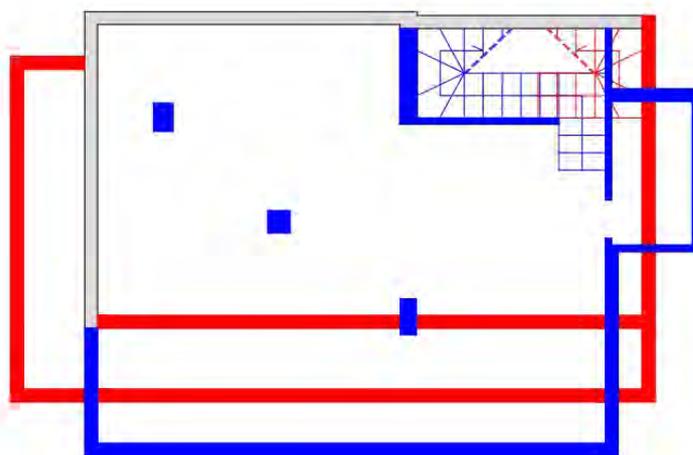


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

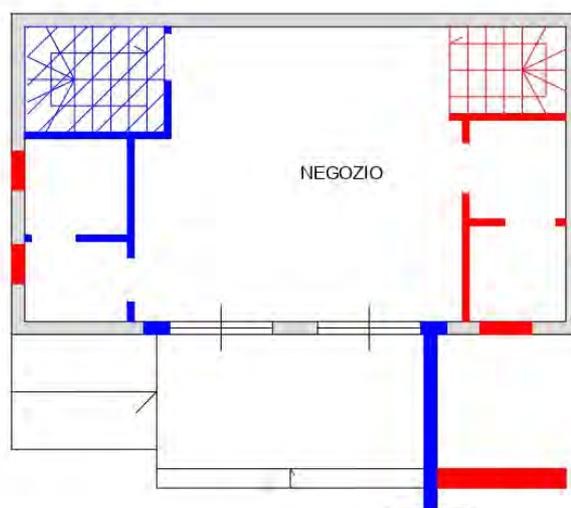
Via Boscoreale, 1 - Piano T-S1
NEGOZIO

-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE SOPPALCO h 2,10 ml

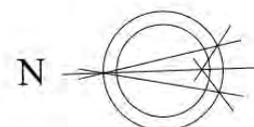
PIANO S1



PIANO TERRA

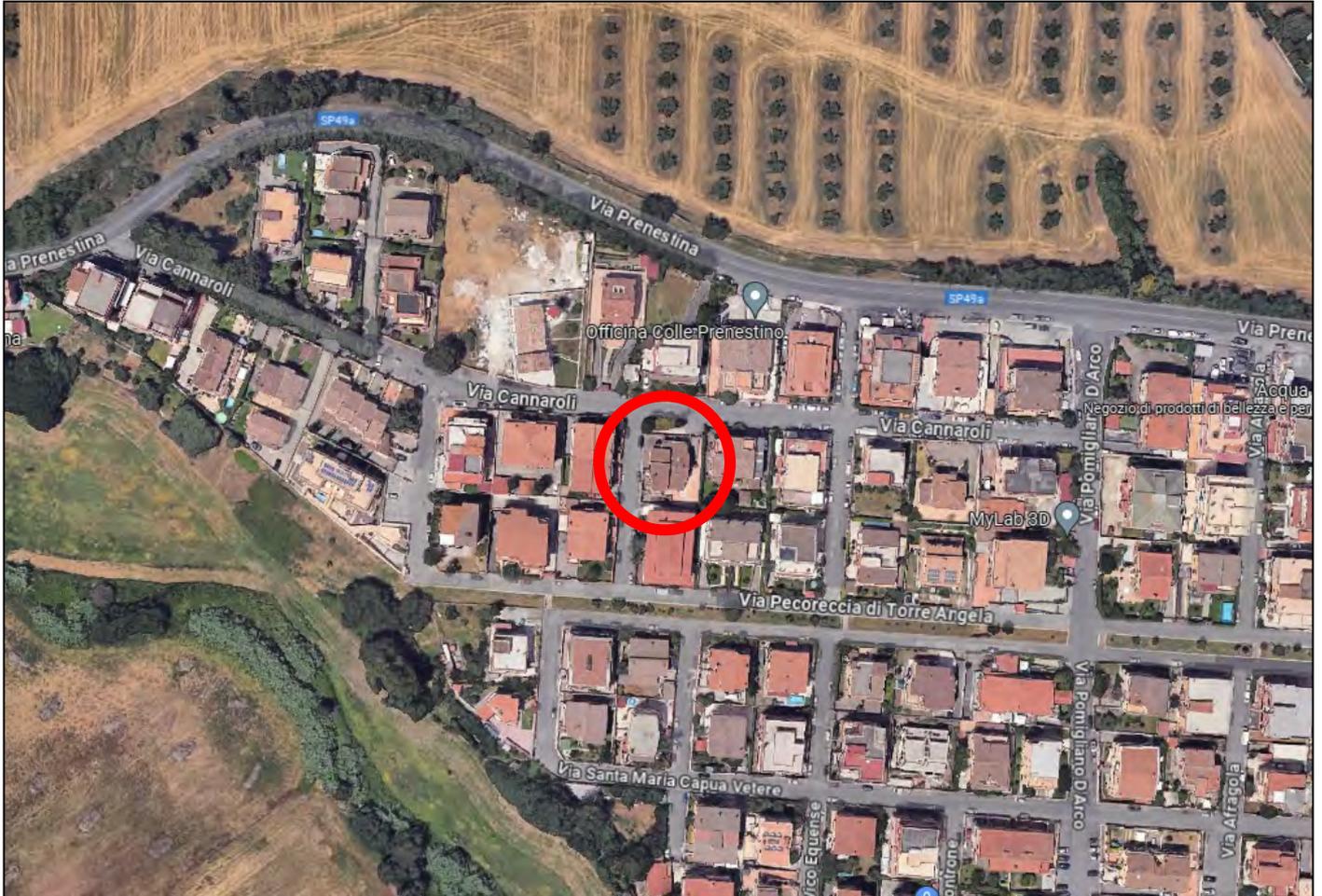


VIA BOSCOREALE



SCALA 1:100

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Boscoreale n. 3, interno 3, piano T-1-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento, è un villino con corte di pertinenza di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Boscoreale n. 3, piano T-1-2, int. 3, località Colle Monfortani (municipio VI ex VIII) periferia est della città, distante circa 2.5 km dal Grande Raccordo Anulare.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato composto da poche unità immobiliari composto di due piani fuori terra con copertura a tetto in doppia falda e un piano seminterrato con box e cantine/sottonegozio.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2024 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento non rinvenendo alcuno all'interno; pertanto si rendeva necessario fissare una nuova data di accesso al 30/01/2024. In tale data, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso.

L'immobile ha accesso indipendente su Via Boscoreale n. 3, con una corte di uso esclusivo delimitata da muratura a cui si accede tramite cancelletto pedonale e cancello carrabile.

Il villino oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto:

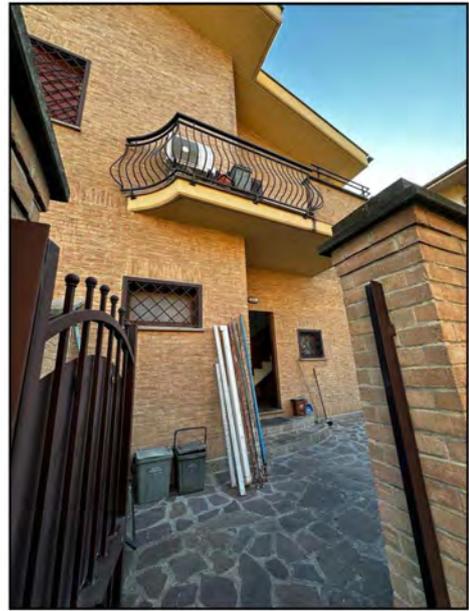
- piano terra: corte esclusiva e ingresso con vano scala interno di collegamento con il piano superiore;
- piano primo: cucina, soggiorno con camino, disimpegno, bagno, camera da letto, due balconi, un locale tecnico non praticabile con accesso dal balcone e un vano scala di accesso al piano superiore;
- piano secondo: soffitta e lavatoio.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e uso.

I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in scarse condizioni fortemente ammalorate. Gli infissi sono in pvc e presentano persiane in materiale metallico, in scarse condizioni manutentive, con alcuni infissi con vetro rotto.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta esternamente sul balcone del primo piano e radiatori in alluminio posti nei vari ambienti.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un ampliamento della superficie utile con la realizzazione di un locale tecnico non praticabile al primo piano e alla modifica delle soffitte al secondo piano, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".

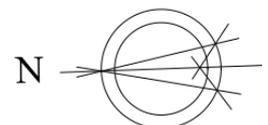
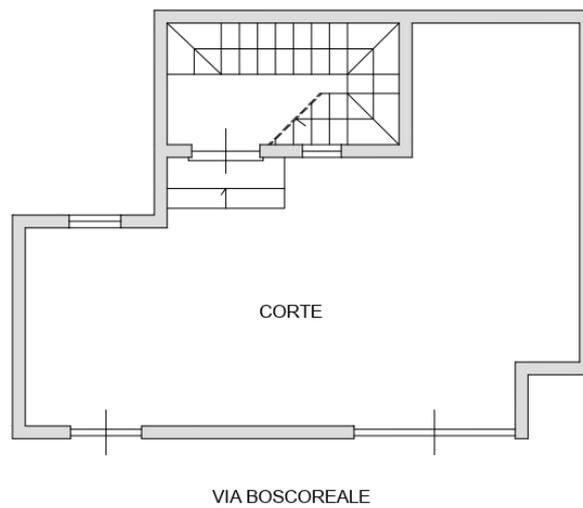






PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

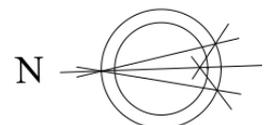
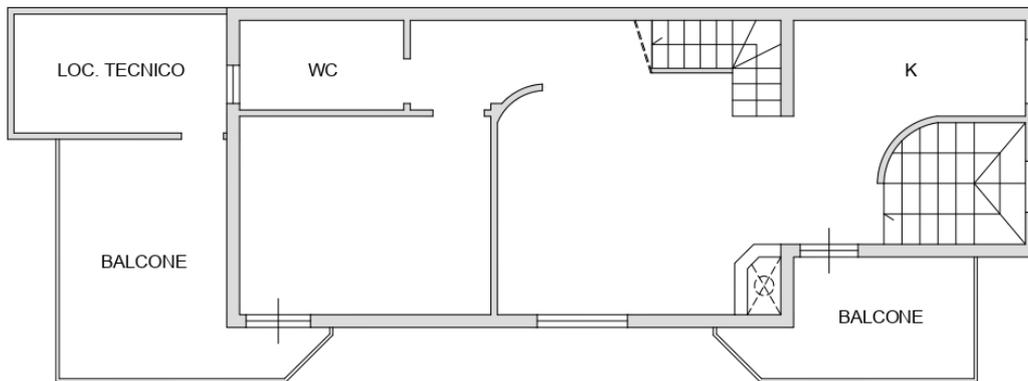
Via Boscoreale, 3 - Piano Terra
APPARTAMENTO



SCALA 1:100

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Boscoreale, 3 - Piano Primo
APPARTAMENTO

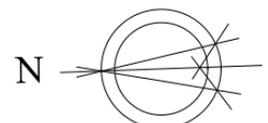
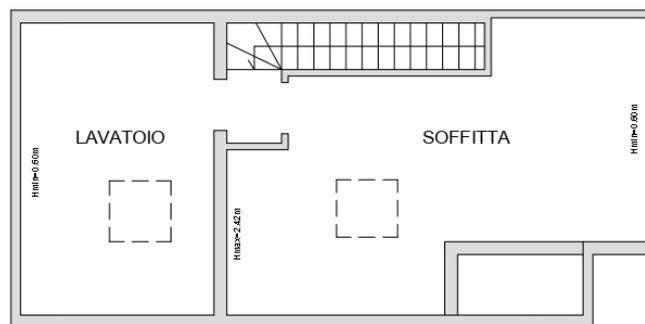


SCALA 1:100



PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via Boscoreale, 3 - Piano Secondo
APPARTAMENTO



SCALA 1:100

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)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile de-quo confina con: negozio sub. 3 (Lotto 1), appartamento int. 2 (sub. 5), distacco su Via Boscoreale, rampa condominiale, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Villino | 6,80 mq | 9,00 mq | 1 | 9,00 mq | 3,00 m | T |
| Corte esclusiva | 42,00 mq | 42,50 mq | 0,18 | 7,65 mq | 0,00 m | T |
| Villino | 40,70 mq | 47,60 mq | 1 | 47,60 mq | 3,00 m | 1 |
| Balconi | 16,70 mq | 18,00 mq | 0,25 | 4,50 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 68,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 68,75 mq | | |

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva ricade nel Municipio VI (ex VIII), nella zona Z. XIII Torre Angela, più precisamente nella frazione di "Colle Monfortani".

La zona si trova nell'area est della città, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare. Confina a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine, a sud-est con la zona Z. XIV Borghesiana, a sud con le zone Z. XVII Torre Gaia e Z. XVI Torrenova e ad ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso lungo la Via Prenestina e il Grande Raccordo Anulare distante circa 2.5 km;
- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, i sufficienti collegamenti dei mezzi pubblici su ruote, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per una tipologia di ceto medio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 05/10/2005 al 03/08/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 6 Categoria F3 |
| Dal 03/08/2006 al 26/09/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano T-1-2 |
| Dal 26/09/2006 al 25/02/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 877,98 Piano T-1-2 |
| Dal 25/02/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 877,98 Piano T-1-2 |
| Dal 09/11/2015 al 04/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 898, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 877,98 Piano T-1-2 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 665 | 898 | 6 | 6 | A7 | 5 | 5 vani | 92 mq | 877,98 € | T-1-2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- Piano terra:

1. lieve spostamento del vano porta d'ingresso;

- Piano primo:

2. lieve spostamento del vano finestra;

3. realizzazione del camino;

4. realizzazione di un locale tecnico non praticabile con accesso dal balcone;

Per la verifica urbanistico/edilizia si fa riferimento al capitolo "regolarità edilizia".

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0625037del 03/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Boscoreale

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 665

Particella: 898

Subalterno: 6

Compilata da:
Belfiori Renzo

Iscritto all'albo:
Architetti

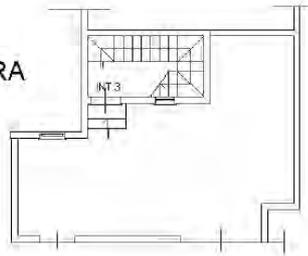
Prov. Roma

N. 10447

Scheda n. 1

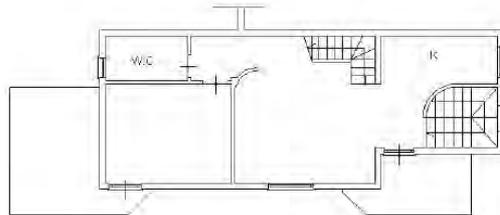
Scala 1:200

PIANO TERRA
h.3.00 mt.

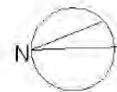
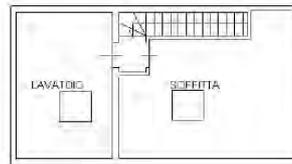


VIA BOSCOREALE

PIANO PRIMO
h.3.00 mt.



PIANO SECONDO
h.max 2.40 mt.



RAPP. 1:200

Ultima planimetria in atti

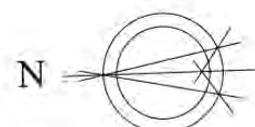
Data: 04/09/2023 - n. T170006 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Boscoreale, 3 - Piano Terra

APPARTAMENTO

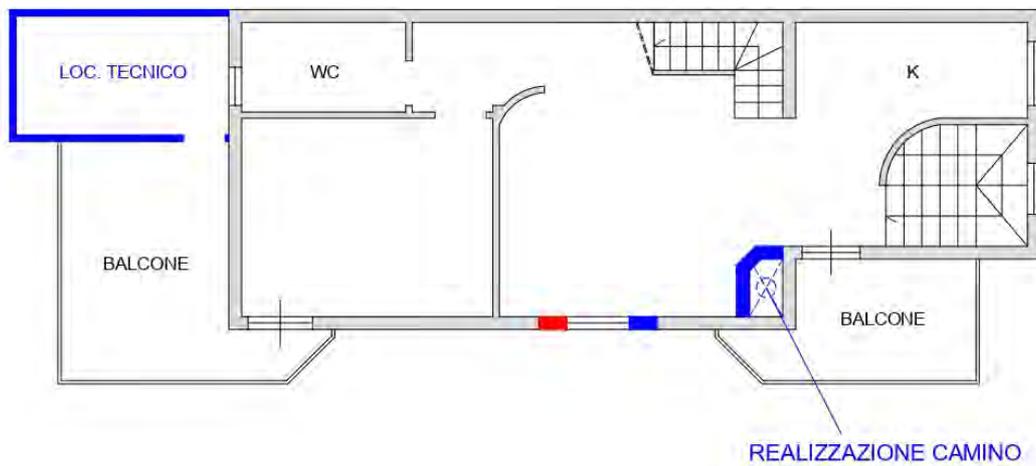


SCALA 1:100

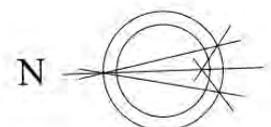
PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Boscoreale, 3 - Piano Primo

APPARTAMENTO



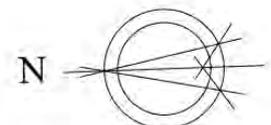
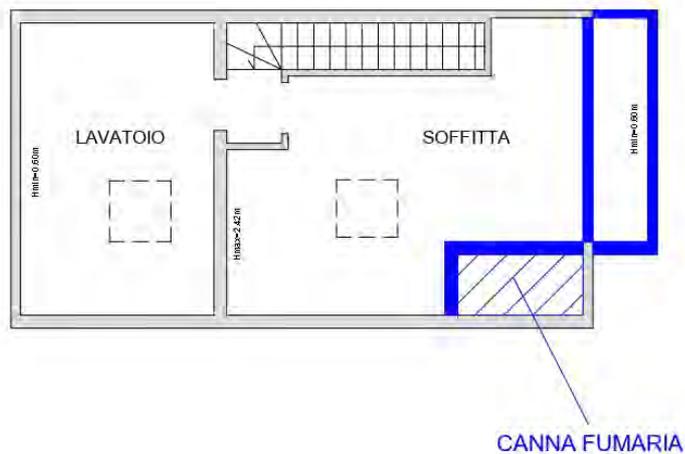
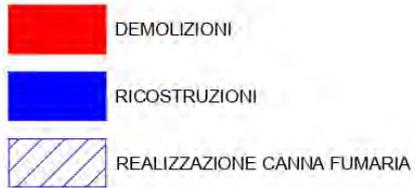
SCALA 1:100



PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via Boscoreale, 3 - Piano Secondo

APPARTAMENTO



SCALA 1:100

PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti patti vincolati al rilascio dei titoli autorizzativi (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

a) Atto di cessazione gratuita ed accettazione a rogito Notaio Giancarlo Perrotta del 23 marzo 2005 rep. 72941 racc. 22993, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 1 il 09/04/2005 al n. 26829 di formalità, con il quale la società **** Omissis **** desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, cede gratuitamente per sé ed aventi causa, all'Amministrazione Comunale che, allo stesso titolo, in persona come sopra, accetta, ai sensi del cap. VII dell'art. 12 del Piano Particolareggiato n. 15-16 "Colle Mentuccia", un'area pari a mq 350 distinta nel N.C.T. al foglio 665, part. 866, are 3.50, r.d. € 2,63, r.a. € 1,18, come risulta dal tipo di frazionamento catastale approvato dall'U.T.E. di Roma in data 3 dicembre 2004 prot. n. 790223/04. La parte cedente dichiara l'assoluta proprietà e disponibilità dell'area priva di canoni enfiteutici o vincoli pregiudizievoli e ne garantisce l'immunità per tutti i casi di evizione e molestia.

b) Atto d'Obbligo a rogito Notaio Giancarlo Perrotta del 23 marzo 2005 rep. 72942 racc. 22994, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 1 il 09/04/2005 al n. 42614 reg. gen. e n. 26830 reg. part., con il quale la società **** Omissis **** ai fini dei titoli autorizzativi, si è obbligata per sé, suoi eredi e aventi causa nei confronti del Comune di Roma:

- a vincolare il lotto di terreno di mq 525 di sua proprietà, al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalla planimetria, conforme al progetto approvato che trovasi allegata all'atto di cui si chiede la trascrizione sotto la lettera "A", quale parte integrante e sostanziale;

- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani primo e seminterrato al servizio dell'edificio, al piano sottotetto non praticabile, a mantenere la destinazione d'uso del negozio al piano terra al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, così come riportato nella planimetria come sopra allegata all'atto;

- a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 64,19 a parcheggio privato al servizio dell'edificio per la parte residenziale, una superficie di mq 19,82 a parcheggio privato a servizio del commerciale ed una superficie di mq 19,82 a parcheggio di uso pubblico, assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata all'atto, nella quale le superfici destinate a parcheggio sono bordate in rosso;

- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a mt 3,50, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata all'atto, nella quale le superfici destinate a giardino sono bordate in verde.

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. Si allega atto completo con le planimetrie allegare cui fa riferimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile de quo è stato edificato nel 2005, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile - piano T: H 3,00 mt;

Altezza interna utile - piano 1: H 3,00 mt;

Altezza interna utile - piano 2: H 2,40 mt;

Fondazioni: continue con cordoli in c.a.

Struttura portante: struttura in c.a.

Solai: leterocementizi semiprefabbricati

Copertura: a tetto con doppia falda
 Pareti esterne: cortina
 Pareti interne: intonacate e tinteggiate in scarse condizioni
 Pavimentazione interna: grés porcellanato
 Infissi: in pvc con doppio vetro
 Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo e radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato sig. **** Omissis ****, come meglio descritto sul verbale di accesso redatto dal custode giudiziario in sede di sopralluogo (si allega copia).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/01/1981 al 10/03/2003 | **** Omissis **** | Scrittura privata autentica di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giancarlo Perrotta | 29/01/1981 | 5023 | 2036 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 14/02/1981 | 12201 | 9409 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 10/03/2003 al 25/02/2008 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | De Martino Camilla | 10/03/2003 | 14505 | 4627 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 | 25/03/2003 | 25965 | 17147 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 25/02/2008 al 29/11/2022 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri | 25/02/2008 | 15275 | 3714 |

| Trascrizione | | | |
|---------------|------------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Roma 1 | 28/02/2008 | 25489 | 13365 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 23/12/2005
 Reg. gen. 175232 - Reg. part. 53628
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: De Martino Camilla
 Data: 21/12/2005
 N° repertorio: 19207
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 28/02/2008
 Reg. gen. 25490 - Reg. part. 4896
 Importo: € 280.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 140.000,00
 Rogante: Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri
 Data: 25/02/2008
 N° repertorio: 15276
 N° raccolta: 3715

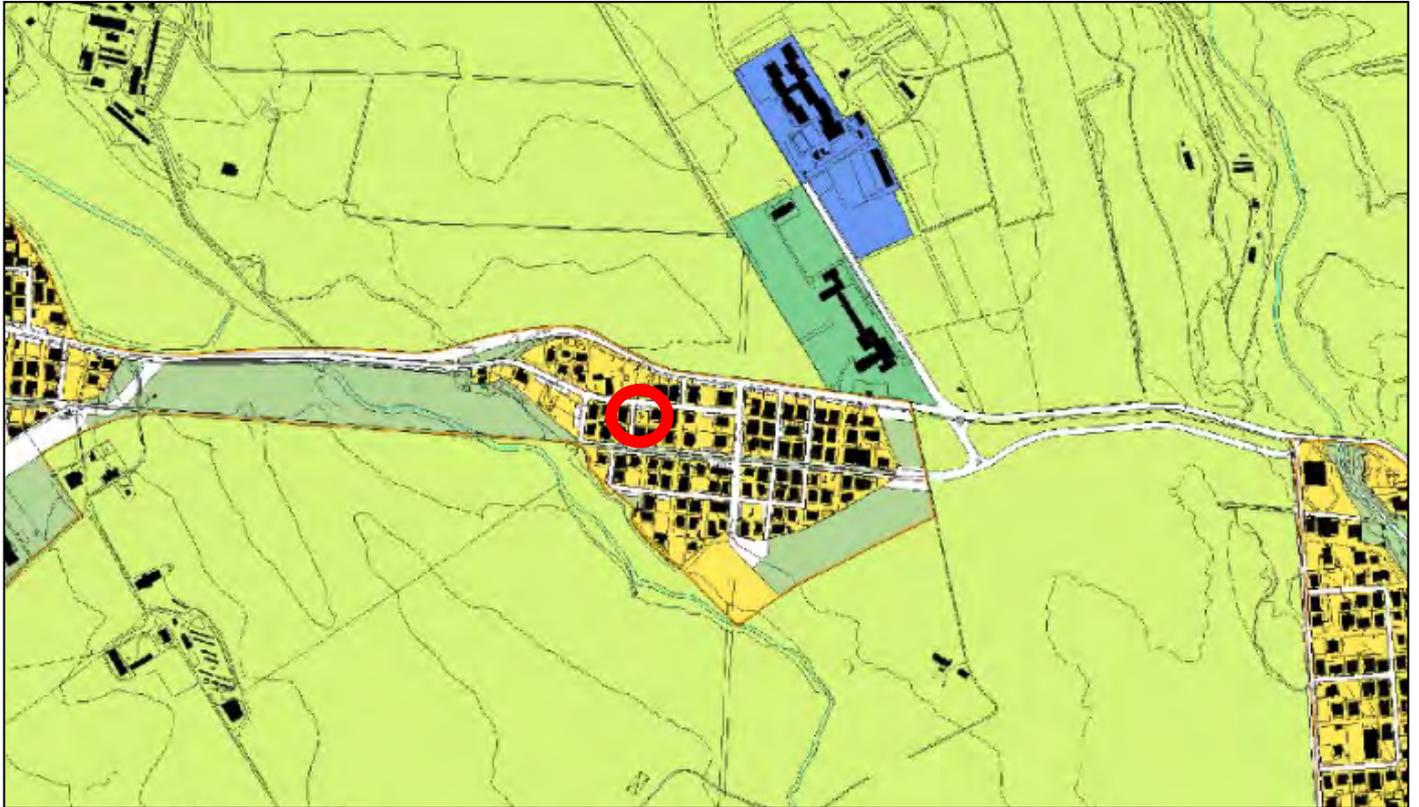
Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Roma 1 il 29/11/2022
 Reg. gen. 154530 - Reg. part. 109469
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Zona O - ZO 15/16 "Colle Mentuccia - Ponte di Nona".



In particolare, l'Art. 62 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

- 1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.*
- 2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.*
- 3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.*
- 4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.*

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Carta per la Qualità:

- Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

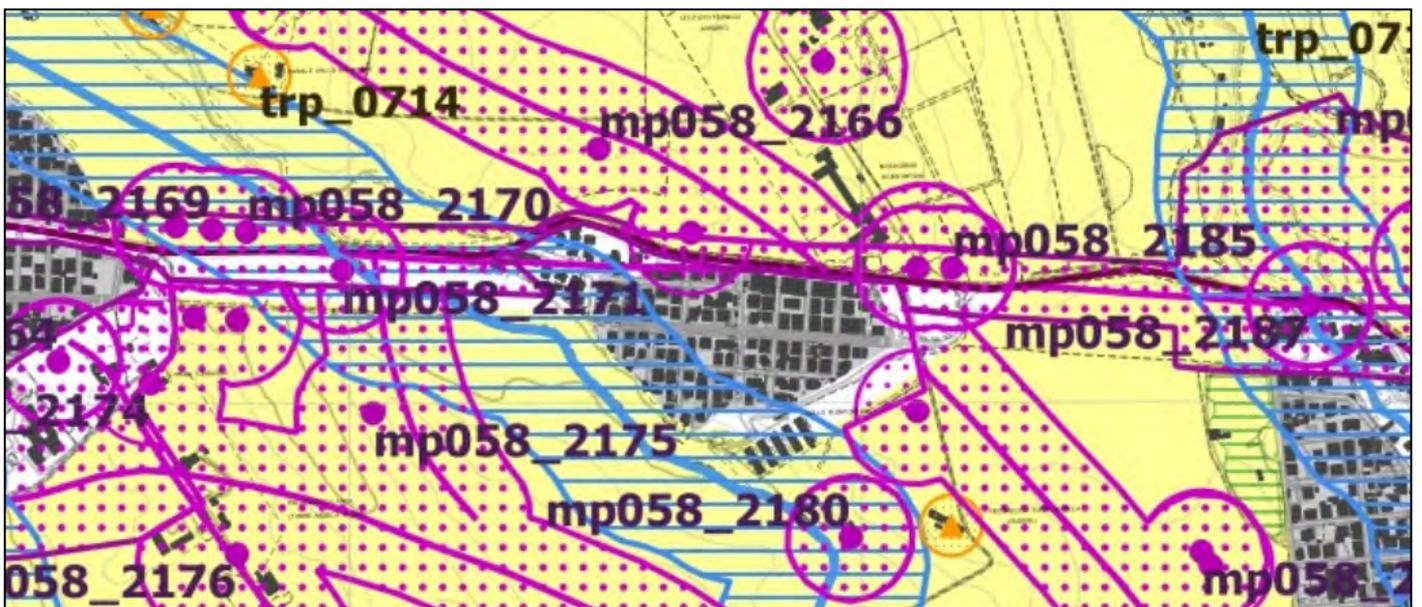
- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Sistema del Paesaggio naturale: Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli ricognitivi di legge - Fascia di rispetto corsi acque pubbliche "Fosso di Torre Agnola".



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato edificato dalla soc. **** Omissis **** in forza del progetto prot. 17390 del 13/03/2003 presso il Dipartimento IX - PAU; a seguito di approvazione dal responsabile del procedimento, visti i nulla osta rilasciati, l'atto d'obbligo e l'atto di cessione e accettazione di area al Comune di Roma (vedi quesito "Patti"), è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 472 (prot. 31692) in data 19/05/2005, che si allega.

Si precisa che il certificato di agibilità non è stato rinvenuto all'interno del fascicolo progettuale.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistici:

- IX Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, a seguito di formale richiesta di visione del progetto, si allega fascicolo progettuale completo (PdC 472 del 19 maggio 2005).

- Ufficio Condonò Edilizio di Roma, risposta negativa;

- Municipio VI (ex VIII), a seguito di formale istanza di accesso ai documenti amministrativi eseguito il 21/11/2023 prot. 210862 per la ricerca di eventuali titoli urbanistici presentati per l'immobile pignorato, la Direzione tecnica in data 12/12/2023 prot. 222546 rispondeva che a seguito delle ricerche eseguite presso il loro archivio, nulla è stato reperito, si allega risposta protocollata.

Lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, che nuovamente si riportano:

- Piano terra:

1. lieve spostamento del vano porta d'ingresso;

- Piano primo:

2. lieve spostamento del vano finestra;

3. realizzazione del camino;

4. realizzazione di un locale tecnico non praticabile con accesso dal balcone su copertura di altra proprietà;

Inoltre lo stato dei luoghi confrontato con l'elaborato grafico di progetto presenta ulteriori difformità, più precisamente:

- Piano terra:

5. ampliamento dell'area di corte rispetto il locale commerciale – lotto 1;

6. spostamento del vano finestra;

- Piano primo:

7. apertura di due vani finestra in cucina e nel vano scala;

8. realizzazione di una scala in cemento armato con conseguente apertura strutturale del solaio in laterocemento, per il collegamento con il piano secondo (sottotetto);

9. spostamento di tramezzi interni nel bagno e nella camera;

10. spostamento del vano finestra della camera;

11. realizzazione dei parapetti nei balconi in muratura e ferro anziché in muratura;

- Piano secondo:

11. aumento della cubatura assentita con sopraelevazione di un ulteriore piano sottotetto con h max pari a 2,40 mt e diversa realizzazione del tetto a due falde singole

Si allega la planimetria delle difformità riscontrate per una migliore comprensione.

Per quanto concerne i punti 1-2-3-5-6-7-9-10, l'eventuale aggiudicatario potrà regolarizzare tali lavorazioni, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, con la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità i cui costi, comprensivi di eventuali oneri da calcolare, possono quantificarsi a corpo in € 5.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e decurtati dal prezzo finale di stima.

Per quanto concerne i punti 4-8-11, considerato che tali lavorazioni sono insanabili, l'eventuale aggiudicatario dovrà presentare, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, una S.C.I.A. in sanatoria per ripristino dello stato quo ante di progetto con demolizione della scala realizzata. Tali costi, considerati eventuali oneri da calcolare e il conferimento presso discariche autorizzate dei materiali di risulta, possono quantificati a corpo in € 7.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e decurtati dal prezzo finale di stima.

Infine, successivamente ai ripristini sopra indicati l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà presentare una nuova pratica edilizia al Genio Civile per opere in cemento armato e una SCIA in alternativa al permesso a costruire per la chiusura del solaio con interdizione dell'ultimo piano realizzato in aumento della cubatura assentita. I costi per tali ripristini e regolarizzazioni, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI 2024 e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi a corpo in € 8.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che l'immobile de-quo è parte di un piccolo fabbricato di poche unità immobiliari, all'interno del quale non è istituito alcun condominio.



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 472 prot. 31692 del 14/5/05 Istanza n. 17390/03

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 13/03/03 prot. n. 17390 presentata dalla c.f. relativa alla realizzazione di un edificio residenziale secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di un edificio residenziale sull'area sita in Roma via Boscoreale angolo via Cannaroli Municipio VIII;
 Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
 Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
 Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
 Visto parere igienico sanitario in autocertificazione ai sensi art. 20 D.P.R. 380/01 prot. 2259/05,
 Visto il Nulla Osta della Acea prot. 2310 del 4/06/03 e accettazione delle sue condizioni in data 12/06/03;
 Visto il nulla osta della Soprintendenza per i beni Archeologici prot. 35665 del 6/12/04;
 Visto atto d'obbligo Notaio Perrotta rep. 72942 del 23/03/05 trascritto il 9/04/05 al n. 26830/42614, per vincolo del lotto, per parcheggio privato a servizio dell'edificio, parcheggio privato a servizio del commerciale e parcheggio di uso pubblico, destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, del piano sottotetto non praticabile al servizio dell'edificio, e a mantenere la destinazione d'uso del negozio al piano terra, portico al piano terra, verde, giardino pensile, 4 alberature;
 Visto atto di cessione e accettazione area Notaio Perrotta rep. 72941 del 23/03/05 trascritto il 9/4/05 al n. 26829/42613;
 Vista la quietanza della Tesoreria Comunale n. 13335 del 12/05/05 relativa al pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione, determinati in € 26.971,84 e per contributo commisurato al costo di costruzione determinati in € 8512,83;
 Visto tipo di frazionamento n. 64957/05;
 Visto dichiarazione ai sensi del D.lgs. 251/04 prot 77033/04;
 Visti i nuovi tipi prot. 64047/05 che ottemperano le prescrizioni dell'Ufficio;
 Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
 Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.

| | |
|------------|-------------------|
| Alla _____ | con sede in _____ |
|------------|-------------------|

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Soprintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio..... ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: a condizione che le dichiarazioni riportate nel parere igienico sanitario in autocertificazione ai sensi art. 20 D.P.R. 380/01 prot. 2259/05 vengano rispettate e alle condizioni della Acea prot. 2310 del 4/6/03 e a condizione che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS)

Al presente Permesso è allegato n. ...1: grafico di progetto

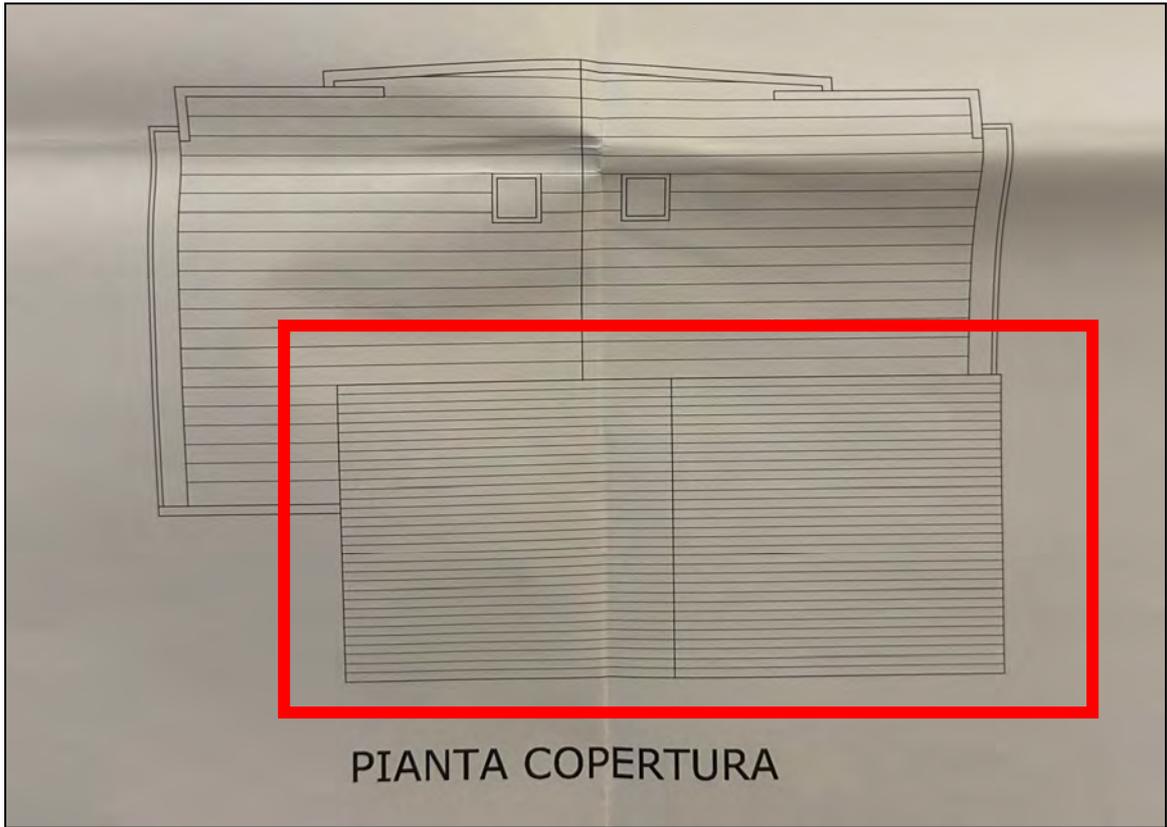
Firma dell'interessato
 (per ricevuta),

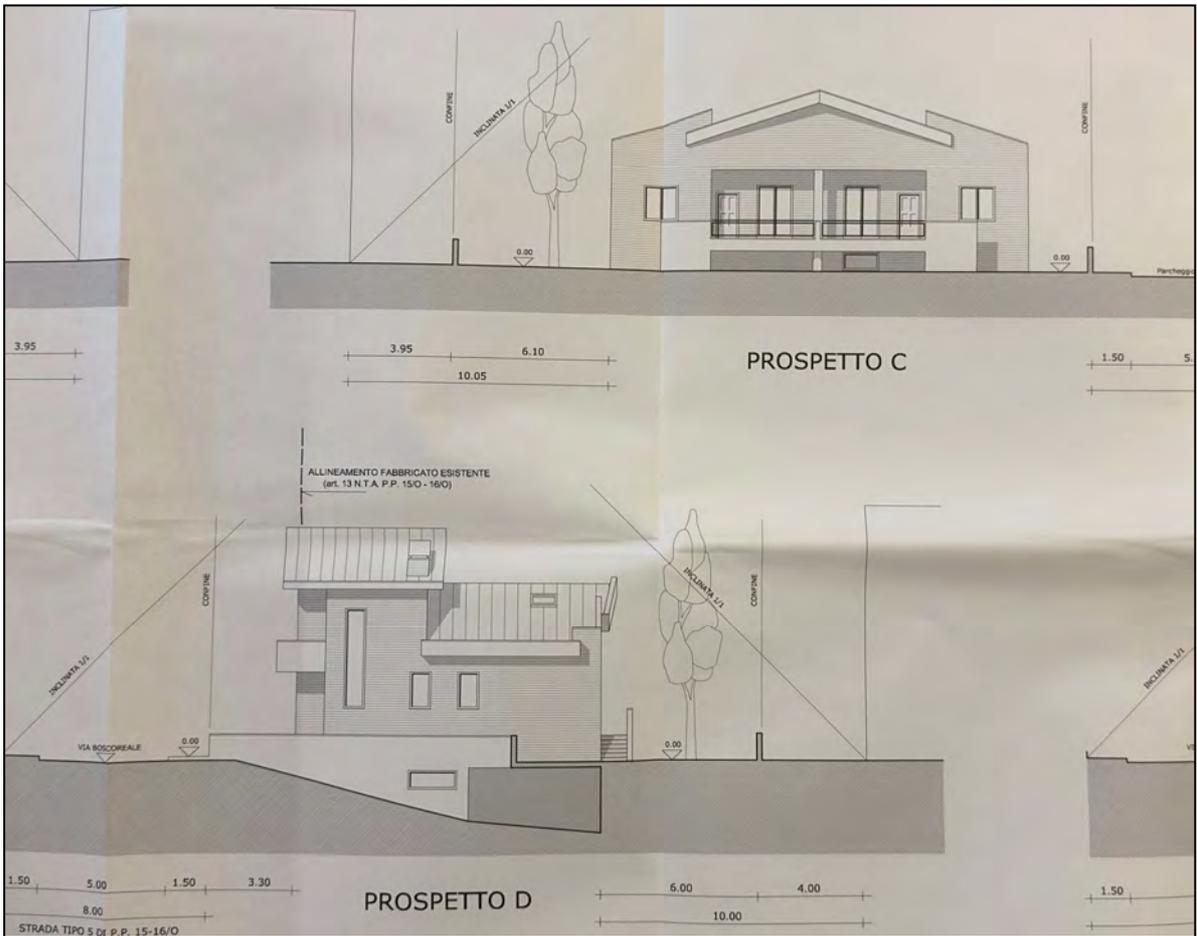
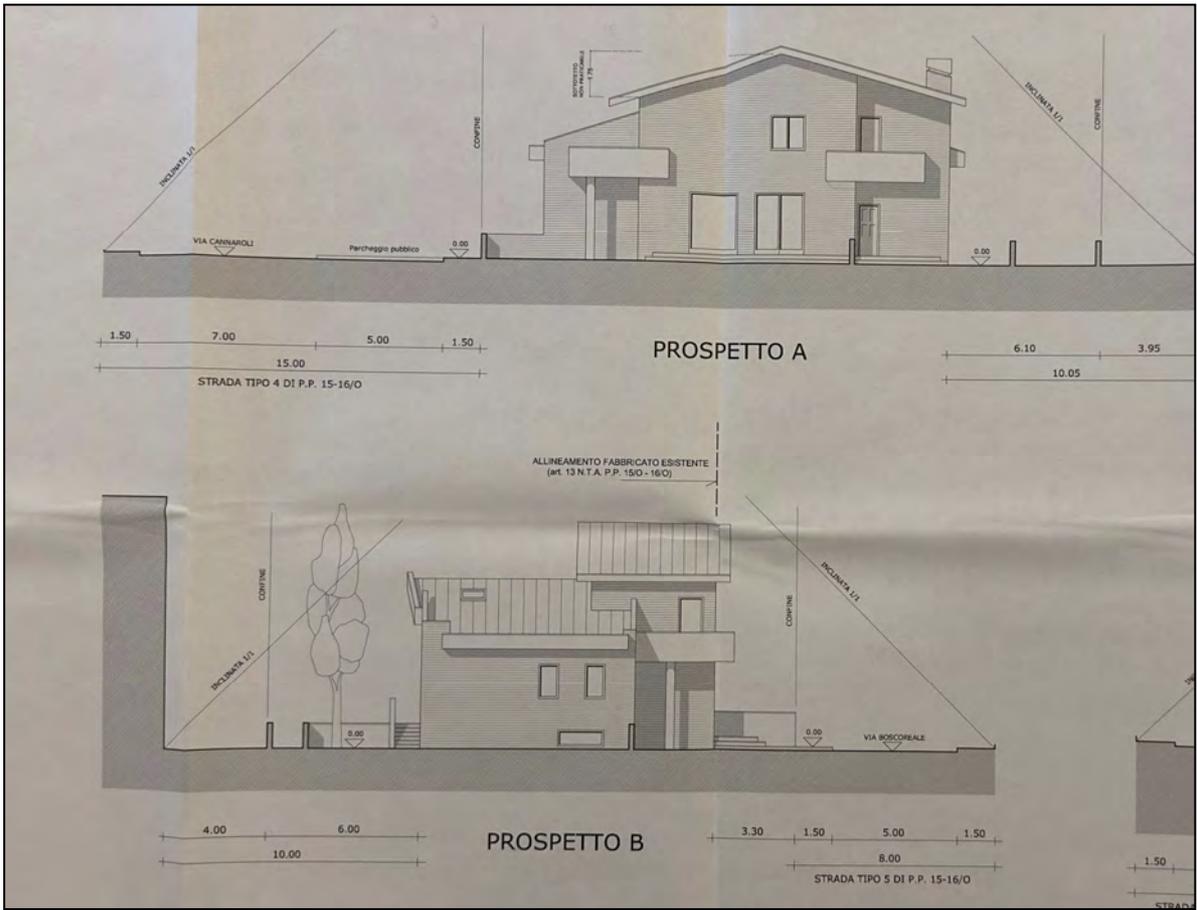
18 MAG. 2005

19 MAG. 2005

 IL DIRETTORE
 Francesco Febraro

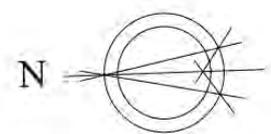
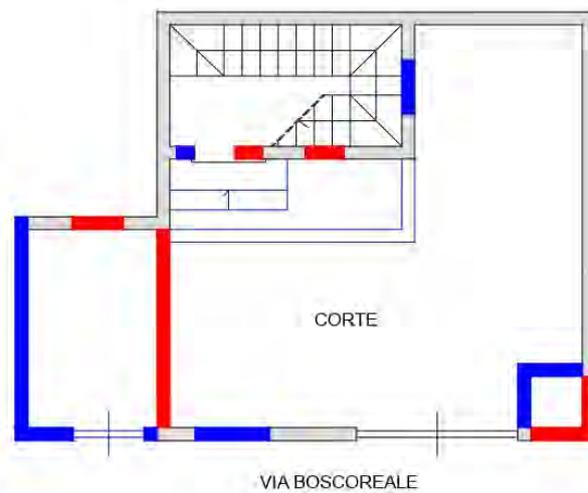






PLANIMETRIA DIFFORMITA'

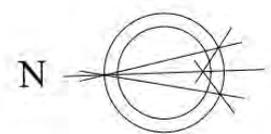
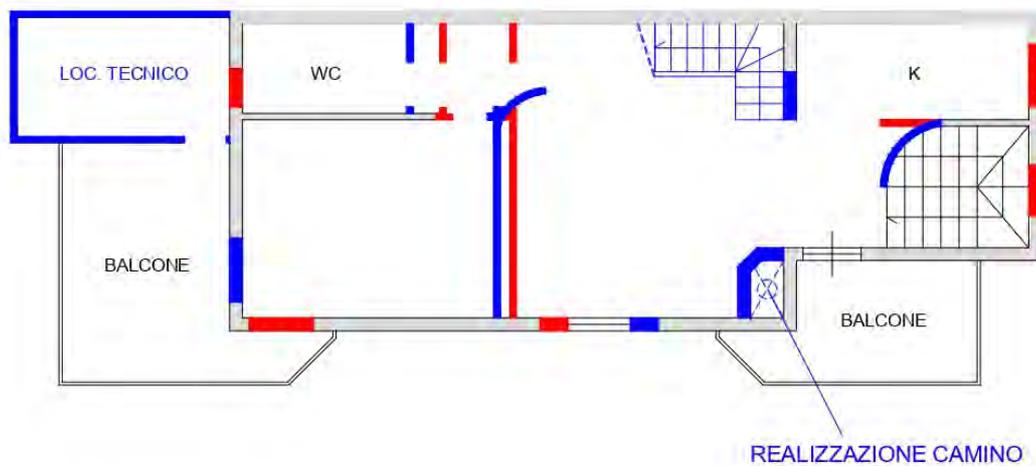
Via Boscoreale, 3 - Piano Terra
APPARTAMENTO



SCALA 1:100

PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Boscoreale, 3 - Piano Primo
APPARTAMENTO



SCALA 1:100

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Boscoreale n. 1, piano S1-T , identificato al catasto Fabbricati - Fg. 665, Part. 898, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso commerciale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z13 Torre Angela (Municipio VI - ex Municipio VIII): Locali comm.li - I Fascia: **1.800,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Il numero 2022 - Z13 Torre Angela).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/ACQUA VERGINE (PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO-COLLE MONFORTANI): Negozi: **1.150,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- *Negozio paragonabile n. 1:* € 63.000,00 / 61,00 mq = 1.032,78 €/mq;
- *Negozio paragonabile n. 2:* € 70.000,00 / 113,00 mq = 619,46 €/mq;
- *Negozio paragonabile n. 3:* € 75.000,00 / 80,00 mq = 937,50 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.032,78 €/mq + 619,46 €/mq + 937,50 €/mq) / 3 = 2.589,74 €/mq / 3 = 863,24 €/mq arrotondato a **900,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 1.800,00 €/mq + 1.150,00 €/mq + 900,00 €/mq = 3.850,00 €/mq / 3 = 1.283,33 €/mq arrotondato a
 1.300,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 72,50 mq x 1.300,00 €/mq = € 94.250,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Boscoreale n. 1, piano S1-T | 72,50 mq | 1.300,00 €/mq | € 94.250,00 | 100,00% | € 94.250,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 94.250,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Ripristino e regolarizzazioni dello stato quo ante (S.C.I.A. + Genio Civile) | 13000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti | 10,00 | % |

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:
 - per il ripristino e regolarizzazioni allo stato quo ante quantificato in € 20.000,00;

€ 94.250,00 - € 13.000,00 = € 81.250,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 81.250,00 - 10% = € 73.125,00 arrotondato a € 73.000,00

Valore finale di stima: € 73.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Boscoreale n. 3, interno 3, piano T-1-2, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 665, Part. 898, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Borsa Immobiliare Roma (BIR);
- 2) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Z13 Torre Angela (Municipio VI - ex Municipio VIII): Abitazioni - I Fascia: **1.700,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - II numero 2022 - Z13 Torre Angela).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/ACQUA VERGINE (PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO-COLLE MONFORTANI): Ville e villini: **2.350,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- *Appartamento paragonabile n. 1:* € 149.000,00 / 87,00 mq = 1.712,64 €/mq;

- *Appartamento paragonabile n. 2:* € 128.000,00 / 70,00 mq = 1.828,57 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.712,64 €/mq + 1.828,57 €/mq) / 2 = 3.541,21 €/mq / 2 = 1.770,60 €/mq arrotondato a **1.800,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.700,00 €/mq + 2.350,00 €/mq + 1.800,00 €/mq = 5.850,00 €/mq / 3 = 1.950,00 €/mq arrotondato a 2.200,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

68,75 mq x 2.200,00 €/mq = € 151.250,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Villetta Roma (RM) - Via Boscoreale n. 3, interno 3, piano T-1-2 | 68,75 mq | 2.200,00 €/mq | € 151.250,00 | 100,00% | € 151.250,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 151.250,00 |

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Regolarizzazione con S.C.I.A. per accertamento di conformità | 5000,00 | € |
| Ripristini con S.C.I.A. in sanatoria | 7000,00 | € |
| Regolarizzazione con S.C.I.A. in alternativa al permesso di costruire | 8000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia ed eventuali vizi/difetti | 10,00 | % |

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi:

$$€ 151.250,00 - (€ 5.000,00 + € 7.000,00 + € 8.000,00) = € 131.250,00$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

$$€ 131.250,00 - 10\% = € 118.125,00 \text{ arrotondato a } € 120.000,00$$

Valore finale di stima: € 120.000,00

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 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Boscoreale n. 1, piano S1-T
L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale con corte di pertinenza di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Boscoreale n. 1, piano S1-T, località Colle Monfortani (municipio VI ex VIII) periferia est della città, distante circa 2.5 km dal Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato composto da poche unità immobiliari composto di due piani fuori terra con copertura a tetto in doppia falda e un piano seminterrato con box e cantine/sottonegozio. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2024 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento non rinvenendo alcuno all'interno; pertanto si rendeva necessario fissare una nuova data di accesso al 30/01/2024. In tale data, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso. L'immobile ha accesso indipendente su Via Boscoreale n. 1, con una corte antistante l'accesso di uso esclusivo per il parcheggio commerciale delle automobili, attualmente interdetto con dei paletti metallici fissati al suolo. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto: - piano terra: negozio, anti bagno, bagno, scala di collegamento con il piano sottostante (sottonegozio) e corte esclusiva; - piano seminterrato: sottonegozio e bagno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come abitazione, infatti risulta un angolo cottura nel piano seminterrato. I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti dei bagni sono in mosaico e ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in scarse condizioni. Gli infissi sono in pvc e presentano persiane in materiale metallico; si precisa che le ante di un infisso nell'ingresso al locale sono mancanti. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split a muro e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria posto nel bagno al piano terra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un ampliamento della superficie utile con la realizzazione di un bagno nel piano seminterrato e con la demolizione dell'intercapedine, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 665, Part. 898, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Zona O - ZO 15/16 "Colle Mentuccia - Ponte di Nona

Prezzo base d'asta: € 73.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Boscoreale n. 3, interno 3, piano T-1-2
L'immobile oggetto del pignoramento, è un villino con corte di pertinenza di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Boscoreale n. 3, piano T-1-2, int. 3, località Colle Monfortani (municipio VI ex VIII) periferia est della città, distante circa 2.5 km dal Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato composto da poche unità immobiliari composto di due piani fuori terra con copertura a tetto in doppia falda e un piano seminterrato con box e cantine/sottonegozio. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento

di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2024 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento non rinvenendo alcuno all'interno; pertanto si rendeva necessario fissare una nuova data di accesso al 30/01/2024. In tale data, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso. L'immobile ha accesso indipendente su Via Boscoreale n. 3, con una corte di uso esclusivo delimitata da muratura a cui si accede tramite cancelletto pedonale. Il villino oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto: - piano terra: corte esclusiva e ingresso con vano scala interno di collegamento con il piano superiore; - piano primo: cucina, soggiorno con camino, disimpegno, bagno, camera da letto, due balconi, un locale tecnico non praticabile con accesso dal balcone e un vano scala di accesso al piano superiore; - piano secondo: soffitta e lavatoio. Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e uso. I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in scarse condizioni fortemente ammalorate. Gli infissi sono in pvc e presentano persiane in materiale metallico, in scarse condizioni manutentive, con alcuni infissi con vetro rotto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta esternamente sul balcone del primo piano e radiatori in alluminio posti nei vari ambienti. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un ampliamento della superficie utile con la realizzazione di un locale tecnico non praticabile al primo piano e alla modifica delle soffitte al secondo piano, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 665, Part. 898, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Zona O - ZO 15/16 "Colle Mentuccia - Ponte di Nona

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1166/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

| Bene N° 1 - Locale commerciale | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Boscoreale n. 1, piano S1-T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 665, Part. 898, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1 | Superficie | 72,50 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un locale commerciale con corte di pertinenza di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Boscoreale n. 1, piano S1-T, località Colle Monfortani (municipio VI ex VIII) periferia est della città, distante circa 2.5 km dal Grande Raccordo Anulare. L'immobile pignorato è parte di un fabbricato composto da poche unità immobiliari composto di due piani fuori terra con copertura a tetto in doppia falda e un piano seminterrato con box e cantine/sottonegozio. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2024 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento non rinvenendo alcuno all'interno; pertanto si rendeva necessario fissare una nuova data di accesso al 30/01/2024. In tale data, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso. L'immobile ha accesso indipendente su Via Boscoreale n. 1, con una corte antistante l'accesso di uso esclusivo per il parcheggio commerciale delle automobili, attualmente interdetto con dei paletti metallici fissati al suolo. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto: - piano terra: negozio, anti bagno, bagno, scala di collegamento con il piano sottostante (sottonegozio) e corte esclusiva; - piano seminterrato: sottonegozio e bagno. Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e uso, attualmente utilizzato come abitazione, infatti risulta un angolo cottura nel piano seminterrato. I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti dei bagni sono in mosaico e ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in scarse condizioni. Gli infissi sono in pvc e presentano persiane in materiale metallico; si precisa che le ante di un infisso nell'ingresso al locale sono mancanti. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite split a muro e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria posto nel bagno al piano terra. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un ampliamento della superficie utile con la realizzazione di un bagno nel piano seminterrato e con la demolizione dell'intercapedine, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

| Bene N° 2 - Villetta | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Boscoreale n. 3, interno 3, piano T-1-2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 665, Part. 898, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7 | Superficie | 88,80 mq |
| Descrizione: | <p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un villino con corte di pertinenza di proprietà del sig. **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, in Via Boscoreale n. 3, piano T-1-2, int. 3, località Colle Monfortani (municipio VI ex VIII) periferia est della città, distante circa 2.5 km dal Grande Raccordo Anulare.</p> | | |

| | |
|--------------------------------|---|
| | <p>L'immobile pignorato è parte di un fabbricato composto da poche unità immobiliari composto di due piani fuori terra con copertura a tetto in doppia falda e un piano seminterrato con box e cantine/sottonegozio. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 26/01/2024 il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento non rinvenendo alcuno all'interno; pertanto si rendeva necessario fissare una nuova data di accesso al 30/01/2024. In tale data, lo scrivente unitamente al Custode, si recava nuovamente presso l'immobile staggito, ed eseguiva l'accesso. L'immobile ha accesso indipendente su Via Boscoreale n. 3, con una corte di uso esclusivo delimitata da muratura a cui si accede tramite cancelletto pedonale. Il villino oggetto della presente procedura esecutiva, risulta internamente così composto: - piano terra: corte esclusiva e ingresso con vano scala interno di collegamento con il piano superiore; - piano primo: cucina, soggiorno con camino, disimpegno, bagno, camera da letto, due balconi, un locale tecnico non praticabile con accesso dal balcone e un vano scala di accesso al piano superiore; - piano secondo: soffitta e lavatoio. Per quanto concerne lo stato di manutenzione l'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione e uso. I pavimenti sono in grés porcellanato in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica; le pareti risultano tutte tinteggiate ed intonacate di bianco in scarse condizioni fortemente ammalorate. Gli infissi sono in pvc e presentano persiane in materiale metallico, in scarse condizioni manutentive, con alcuni infissi con vetro rotto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta esternamente sul balcone del primo piano e radiatori in alluminio posti nei vari ambienti. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, né alla documentazione grafica allegata all'ultimo titolo assentito in quanto lavori di ristrutturazione hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché ad un ampliamento della superficie utile con la realizzazione di un locale tecnico non praticabile al primo piano e alla modifica delle soffitta al secondo piano, meglio descritti nel capitolo "regolarità edilizia".</p> |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |