
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcini Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 74558/2015 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano T.....	8
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n..78, piano T.....	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	10
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1	11
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	12
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	25



Patti	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 3	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	32
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	32
Titolarità	32
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	32
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	33
Confini	34
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	34
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	34
Consistenza	34
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	34
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	35
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	36
Dati Catastali	36
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	36
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	37
Precisazioni.....	37
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	37
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	38
Patti	38



Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	38
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	38
Stato conservativo	38
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	38
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	39
Parti Comuni.....	39
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	39
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	39
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	40
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	40
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	41
Stato di occupazione	41
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	41
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	41
Provenienze Ventennali	42
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	42
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	43
Formalità pregiudizievoli	44
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	44
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	45
Normativa urbanistica	46
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	46
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	46
Regolarità edilizia	47
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	47
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T	48
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	48



Lotto 4.....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	49
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	49
Titolarità.....	49
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	49
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	50
Confini.....	51
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	51
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	51
Consistenza.....	51
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	51
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	52
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	52
Dati Catastali.....	53
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	53
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	53
Precisazioni.....	54
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	54
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	54
Patti.....	54
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	54
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	54
Stato conservativo.....	54
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	54
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	55
Parti Comuni.....	55
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	55
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1.....	56



Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1	56
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	57
Stato di occupazione	57
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1	57
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	57
Provenienze Ventennali	58
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1	58
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	60
Formalità pregiudizievoli	60
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1	60
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	61
Normativa urbanistica	62
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1	62
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	62
Regolarità edilizia	63
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1	63
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	63
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1	64
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	64
Stima / Formazione lotti.....	64
Lotto 1	64
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Lotto 4	70
Riepilogo bando d'asta.....	75
Lotto 1	75
Lotto 2	75
Lotto 3	75
Lotto 4	76
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74558/2015 del R.G.E.....	78
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 81.540,50	78



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 29.646,75	78
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 75.283,50	79
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 35.252,13	80



INCARICO

All'udienza del 15/02/2022, il sottoscritto Arch. Pulcini Simona, con studio in Via Roio Del Sangro, 16 - 00100 - Roma (RM), email simona@pulciniarchitettura.it, PEC s.pulcini@pec.archrm.it, Tel. 347 5229733, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano T
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n.78, piano T
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 80-82, PIANO T

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n. 1 così costituito:

- Bene n. 1, locale commerciale ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 3, Z.C. 6; Cat. C/1, Cl.8, consistenza 69 mq, superficie catastale 76 mq, R.C. € 1.667,74.

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, sito in via Cenadi n. 80-82 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta.

Per l'immobile in oggetto posto al piano terra, venne presentata in data 22 maggio 1986 con numero di protocollo 86/108830/6, dal sig. **** Omissis ****, domanda di sanatoria, per la realizzazione di un locale commerciale in via Cenadi nn. 80-82, numeri civici effettivi -tuttavia in loco sono riportati i numeri civici 78-1 e 78-2, ma sugli atti di provenienza e sulle visure catastali non vengono mai citati -, piano terra, avente una superficie utile di mq 73,50, una superficie lorda di mq 78,20 ed una cubatura di mc 312,8 - dati estrapolati dalla relazione descrittiva del geom. Benedetto D'Erme all'interno del fascicolo della domanda di sanatoria -.

L'accesso all'immobile avviene dal piano stradale e per mezzo di un'area antistante all'edificio, graffata catastalmente con la p.lla 750 e censita come bene comune non censibile, mediante una porta di accesso in ferro e vetro.



E' costituito da un ingresso centrale e da tre ambienti, divisi con murature leggere in cartongesso, collocati nella zona a sinistra e frontale rispetto alla porta di ingresso; nella zona in fondo è disposto il bagno e l'antibagno. Le finiture interne si presentano in un buono stato, la pavimentazione è in monocottura di colore marrone. Le pareti sono dipinte di colore bianco, tranne in una stanza che presenta le pareti tinteggiate di colore celeste. Le pareti del bagno ed antibagno sono rivestite con mattonelle in monocottura, fino ad un'altezza di ml 1,40 circa; è dotato di finestra esterna in legno e avvolgibile in pvc ed è costituito da un lavabo e un water. Il negozio ad oggi non è locato ed è stato utilizzato negli ultimi anni per feste private dei bambini; lo si nota anche dalle decorazioni rimovibili presenti sulle pareti che delimitano gli ambienti. Il negozio è dotato di impianto elettrico, idrico; sono assenti l'impianto termico e del gas.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N..78, PIANO T

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n. 2 così costituito:

- Bene n. 2, laboratorio ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 78, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 2, Z.C. 6; Cat. C/3, Cl.2, consistenza 41 mq, superficie catastale 44 mq, R.C. € 177,87.

Trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso produttiva, utilizzato come laboratorio, sito in via Cenadi n. 78, e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta.

Per l'immobile in oggetto posto al piano terra, venne presentata in data 22 maggio 1986 con numero di protocollo 86/108830/5, dal sig. **** Omissis ****, domanda di sanatoria, per la realizzazione di un locale destinato ad attività industriale/artigianale in via Cenadi n. 78, piano terra, avente una superficie utile di mq 40,40- dati estrapolati dalla concessione edilizia in sanatoria rilasciata, in quanto la domanda di richiesta di condono è priva delle informazioni riguardanti la superficie ed il volume da sanare-.

L'accesso all'immobile avviene dal piano stradale e per mezzo di un'area antistante all'edificio, graffiata catastalmente con la p.lla 750 e censita come bene comune non censibile, mediante una porta di accesso in alluminio e vetro.

E' costituito da un ingresso centrale che conduce ad un ambiente più grande dal quale, attraverso un arco, si accede ad un'ultima zona dove è collocato il bagno.

La divisione interna è stata realizzata mediante murature leggere in cartongesso, intonacate e tinteggiate di colore differente.

L'ingresso presenta pareti intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro, la zona centrale di colore celeste, mentre le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica, fino ad un'altezza di ml 2,00 circa e tinteggiate di bianco nella parte restante.

Il bagno è costituito da un lavabo e un water.

Le finiture interne si presentano in un uno stato discreto.

La pavimentazione è in gres di colore chiaro, con una greca centrale, nella zona corrispondente tra l'ingresso e il vano attiguo.

Il laboratorio ad oggi non è locato e viene utilizzato come "deposito" in quanto sono presenti oggetti quali quadri, ante di armadi, specchi, sedie etc..



Il negozio è dotato di impianto elettrico ed idrico; sono assenti l'impianto termico e del gas.

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.3, costituito da 2 Beni.

Il primo Bene è così individuato:

- locale commerciale ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 6, Z.C. 6; Cat. C/1, Cl.8, consistenza 48 mq, superficie catastale 59 mq, R.C. € 1.160,17.

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, sito in Publio Elio n.40/B e ricadente nell' area del Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari – Campo Romano" ricadente nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta.

Per l'immobile in oggetto posto al piano terra, venne presentata in data 22 maggio 1986 con numero di protocollo 86/108830/9, dal sig. **** Omissis ****, domanda di sanatoria, per la realizzazione di un locale commerciale in via Publio Elio n.40/B, numero civico effettivo -tuttavia in loco è riportato il numero civico 40/2, ma sugli atti di provenienza e sulle visure catastali non viene mai citato -, piano terra, avente una superficie utile di mq 60,30, una superficie lorda di mq 66,59 ed una cubatura di mc 266,30 - dati estrapolati dalla relazione descrittiva del geom. Benedetto D'Erme all'interno del fascicolo della domanda di sanatoria -.

L'accesso all'immobile avviene dal piano stradale attraverso un'area urbana - p.lla 8212 già 1671 anch'essa oggetto di divisione - antistante l'ingresso, mediante una porta di accesso in alluminio e vetro.

E' costituito da un'ambiente centrale nel quale sono state realizzate delle scaffalature in cartongesso e attraverso una porta si raggiunge la zona retrostante che conduce al bagno ed antibagno.

Le finiture interne si presentano in un discreto stato di conservazione, la pavimentazione è in gres bianco, puntinato di grigio scuro.

Le pareti sono dipinte di colore bianco.

La zona del bagno è suddivisa in due ambienti, uno collocato nella zona in fondo nel quale è posizionato il wc ed è dotato di finestra in legno con vetro singolo e avvolgibile in pvc, diviso dal secondo ambiente da un tramezzo ed una porta di accesso, nel quale sono collocati un lavabo ed un piatto doccia. Le pareti dei due vani sono rivestite con mattonelle in gres, come quelle della pavimentazione, fino ad un'altezza di ml 1,60 circa.

Il negozio ad oggi non è locato e risulta libero.

Il negozio è dotato di impianto elettrico a vista ed idrico; sono assenti l'impianto termico e del gas.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.3, costituito da 2 beni.

Il secondo Bene è così individuato:

- Area urbana ubicata a (00118) Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano terra, identificata al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 8212 già 1671, superficie 3 are e 42 ca.



L'area ricade nel Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'area urbana in questione, all'interno del Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 24 gennaio 2001 (art. 4 L.R. 36/87) è destinata per circa 100 mq a "viabilità e parcheggi pubblici", per mq 122 circa è stata occupata dalla carreggiata stradale e l'area rimanente di mq 120 è destinata a "ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA CON INDICE FONDIARIO 0.65 mc/mq".

La sottoscritta ha ritenuto corretto stimare solamente l'area residua di mq 120.

Per la particella 1671, corrispondente oggi alla p.lla 8212, è stato richiesto C.D.U. presso l'ufficio competente del D.P.A.U., che sarà allegato alla presente perizia.

La p.lla 8212 ad oggi è censita al catasto terreni come ente urbano e al catasto fabbricati come F1 - area urbana-

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.4, costituito da 2 Beni.

Il primo Bene è così individuato:

- locale ad uso magazzino ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 74-6, piano interrato, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 21, Z.C. 6; Cat. C/2, Cl.10, consistenza 15 mq, superficie catastale 32 mq, R.C. € 70,50.

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino, sito in via Cenadi n. 74, int.6 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta.

Per l'immobile in oggetto posto al piano interrato, venne presentata in data 29 marzo 1986 con numero di protocollo 87/59112/001, dalla sig.ra **** Omissis ****, domanda di sanatoria, per la realizzazione di un locale non residenziale in via Cenadi n. 74 -, piano interrato, avente una superficie utile di mq 14,90, ed una cubatura di mc 40,23 - dati estrapolati dalla domanda di sanatoria contenuta all'interno del fascicolo-.

L'accesso all'immobile avviene attraverso una rampa carrabile collocata al civico 74 di via Cenadi- porzione di area urbana p.lla 8211 già 1669 - che conduce al piano interrato, dove è collocata la porta di accesso in ferro,



per accedere al magazzino.

L'immobile planimetricamente ha la forma ad "L", composto da tre ambienti contigui tra loro e divisi da muratura in tufo con apertura senza infisso.

L'ultimo varco non presenta neppure la piattabanda, ma un semplice taglio sulla muratura, per consentire il passaggio.

Le finiture interne sono assenti e sia le murature che il solaio sono privi di intonaco.

La pavimentazione è in cemento.

Il magazzino ad oggi viene utilizzato come deposito ed è presente solamente l'impianto elettrico con corrugati e cavi a vista sulle murature.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.5, così costituito:

- Bene n. 6, Area urbana ubicata a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n.74, piano interrato, identificata al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 8211, già 1669, superficie 2 are e 21 ca.

L'area ricade nel Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'area in oggetto ha planimetricamente una forma ad "L" ed è accessibile da via Cenadi n. 74.

Il primo tratto dell'area è costituito da una rampa carrabile che conduce alle unità immobiliari sottostanti, utilizzate come laboratori e magazzini, mentre la restante parte è pianeggiante.

Essa costituisce l'unico accesso alle unità immobiliari sopra descritte ed è dunque utilizzata dai proprietari delle altre unità, a favore di cui dunque deve ritenersi sussistere una servitù di fatto.

L'area urbana in questione, all'interno del Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 24 gennaio 2001 (art. 4 L.R. 36/87) è destinata a "ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA CON INDICE FONDIARIO 0.65 mc/mq".

Per la particella 1669, corrispondente oggi alla p.lla 8211, è stato richiesto C.D.U. presso l'ufficio competente del D.P.A.U., che sarà allegato alla presente perizia.

La p.lla 8211 ad oggi è censita al catasto terreni come ente urbano e al catasto fabbricati come F1 - area urbana-

.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Carlo Pennazzi Catalani il 16/02/2016 ed integrata dal Notaio Niccolò Tiecco il 5/12/2023, con l'indicazione dei nuovi dati catastali riferiti alle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671), risulta completa.

Ad oggi non sono presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile; sono state solamente rettifiche le trascrizioni del pignoramento immobiliare e della domanda giudiziale, nelle quali sono stati indicati i nuovi dati catastali delle due aree urbane.

L'elenco delle formalità sarà allegato alla presente perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)

Il sig. **** Omissis **** - esecutato - possiede la quota di 2/12 dell'immobile e precisamente 1/12 per averlo acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** con Atto di Compravendita del 2 agosto 2002, Notaio Antonino Privitera, Rep.26726 e 1/12 per successione in morte dal papà **** Omissis **** nato ad , C.F. e deceduto il .

I sigg. **** Omissis **** possiedono la quota di 1/12 ciascuno, per successione in morte dal papà **** Omissis **** nato ad , C.F. e deceduto il .

La sig.ra **** Omissis **** possiede la quota di 8/12 in forza di Atto di Compravendita del 18 giugno 2007, Notaio Antonino Privitera, Rep. 40161, con il quale la sig.ra **** Omissis **** vendeva i diritti di nuda proprietà, pari agli 8/12 indivisi dell'intero.



Alla morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta il , la sig.ra **** Omissis **** è divenuta proprietaria della quota sopra indicata.

Il costo di mercato della quota di immobile del sig. **** Omissis ****, è di € 14.831,66.

CONFINI

L'immobile, salvo se con altri, confina:

a nord/est con il laboratorio, F.1008, p.lla 750, sub.2;

a sud/ovest con l'unità commerciale F.1008, p.lla 750, sub.4;

a sud/est con via Cenadi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	71,90 mq	80,90 mq	1	80,90 mq	3,76 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile con una superficie netta di mq 71,90 non è comodamente divisibile in natura.

L'unità immobiliare commerciale posta al piano terra, è costituita da un ingresso centrale e da tre ambienti realizzati mediante struttura leggera in cartongesso, avente un'altezza di circa ml 3,00.

Nella zona opposta rispetto all'ingresso, è collocato il servizio igienico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 18/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 69 mq Rendita € 1.553,50 Piano T
Dal 18/09/1999 al 02/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 69 mq Superficie catastale 76 mq mq Rendita € 1.667,74



		Piano T
Dal 02/08/2002 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 69 mq Superficie catastale 76 mq mq Rendita € 1.667,74 Piano T
Dal 18/06/2007 al 01/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 69 mq Superficie catastale 76 mq mq Rendita € 1.667,74 Piano T
Dal 01/09/2018 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 69 mq Rendita € 1.667,74 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	750	3	6	C1	8	69 mq	76 mq mq	1667,74 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, si rileva la presenza di difformità che consistono nella realizzazione di pareti in cartongesso, per la divisione interna degli ambienti - in origine era un unico vano ed un bagno -.

Inoltre si è rilevato un piccolo aumento di superficie nella zona antistante il bagno, di piccole dimensioni -0,67 mq-.

Per sanare le difformità sarà sufficiente presentare una C.I.L.A. in Sanatoria presso il Municipio di appartenenza e depositare all'ufficio catastale, la planimetria aggiornata.

Il costo per sanare le difformità presenti, dovrà tenere conto della sanzione di € 1.000,00 da versare in favore della tesoreria comunale del Municipio di appartenenza oltre ad € 251,24 per i diritti di segreteria, di € 50,00 per i diritti catastali e del compenso del tecnico per la trasmissione della pratica.



Secondo la scrivente il costo totale da sostenere, per regolarizzare lo stato di fatto, è da quantificarsi in € 3.000,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

PATTI

L'immobile ad oggi non è locato ed è stato utilizzato nell'ultimo periodo, come luogo per feste dei bambini. L'unità è dunque nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte esecutata.

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta.

Il locale commerciale è collocato al piano terra ed è accessibile da Via Cenadi nn. 80-82.

In data 08-08-1997, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 48573.

E' composto da due "vetrine", una fissa e l'altra dotata di porta d'ingresso per consentire l'accesso; entrambe le aperture sono in ferro e vetro, dotate di avvolgibile in alluminio di colore grigio.

Il negozio oggetto di pignoramento si trova in un buono stato di conservazione, con rifiniture che risalgono all'epoca della costruzione.

L'immobile è dotato di pavimentazione in monocottura; l'infisso del bagno è in legno e vetro.

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, tranne un vano dipinto di colore celeste; quelle del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in monocottura di colore marrone.

L'impianto elettrico è a vista, dotato di canaline esterne, scatole di derivazione, prese ed interruttori collocati sulle pareti e lampade sospese per l'illuminazione degli ambienti; il quadro elettrico ed il contatore dell'energia sono collocati nel primo ambiente disposto a sinistra rispetto alla porta di entrata.

Non è stato possibile visionare la certificazione di conformità dell'impianto.

Gli impianti termico e del gas sono assenti.

PARTI COMUNI

Il 9 dicembre 1982, venne redatto dal Notaio Giuseppe Tarquini, Atto costitutivo e regolamento condominiale, per il condominio sito in Roma, via Cenadi n. 60, Rep. 4562, Racc.1116.

Il numero civico non corrisponde a quello attuale -76- ma sull'atto l'intero edificio venne individuato su area riportata al Catasto Terreni al F. 1008, p.lla 750.

L'Art. 2, riguarda le parti comuni e viene di seguito riportato:



"Proprietà comuni di titolo costitutivo convenzionale di condominio sono quelle incluse nel presente titolo; pertanto sono escluse quelle non espressamente menzionate. Sono oggetto di proprietà comune:

-- il suolo, con esclusione del sottosuolo, dove sorge l'edificio limitato dal perimetro formato ai pilastri di c.a. con lato di m. 12x18 e limitatamente sulla proiezione in verticale dell'immobile esclusi i balconi e cornicioni; il ballatoio di ingresso esterno, l'androne, i pianerottoli, le scale dal pian terreno al pianerottolo del terzo piano compreso il soffitto e le finestre del vano scala, il tetto, il cornicione, i parapetti, le grondaie, la discesa fognaria, i sifoni, la disca dell'acqua piovana, l'impianto idrico, elettrico e del gas dai punti di entrata nella proprietà condominiale al punto di partenza di ciascuna proprietà, salvo che il titolo non disponga altrimenti".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla documentazione in atti, contenuta all'interno del fascicolo di condono, non è emersa nessuna descrizione riguardante le caratteristiche costruttive dell'immobile.

Dal sopralluogo effettuato consistente nel rilievo metrico e fotografico, la scrivente ha potuto appurare che la struttura dell'intero edificio nel quale è collocata l'unità commerciale è di tipo misto, ovvero pilastri in c.a. e murature in blocchetti di tufo, con cordoli perimetrali di coronamento in cemento armato ai vari piani.

I solai sono stati eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio.

Trattandosi di costruzione degli anni Settanta, con molta probabilità, osservando anche la conformazione del terreno, le fondazioni saranno state eseguite con cordoli continui in cemento armato gravanti su terreno compatto.

La copertura è in parte a tetto a due falde e in parte piana.

Esternamente le murature sono rivestite con paramento in cortina, tranne il piano terra rivestito con lastre in marmo di colore chiaro.

Internamente l'immobile ha una pavimentazione in ceramica di colore marrone.

L'interpiano è di 3.76 ml.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro; precisamente l'ingresso al locale è costituito da una porta a due ante a battente, mentre la seconda vetrina da infisso non apribile e sopra luce costituito da due ante apribile, dotati di avvolgibili in alluminio, con cassonetto interno in muratura e legno.

La finestra del wc è in legno, con avvolgibile in pvc.

L'impianto elettrico è a vista con canaline collocate esternamente sulle murature ed in prossimità della vetrina è installato il quadro elettrico.

In tutto l'immobile non sono visibili fenomeni di infiltrazione.

Nel complesso l'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati:

- **** Omissis ****, nato a l', C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a a il, C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata a il, C.F. **** Omissis ****;



- **** Omissis ****, nata a il , C.F. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1986 al 18/09/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenicantonio D'Onofrio	06/05/1967	1833	57
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma	08/05/1967	24888	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frascati	10/05/1967	422	120		
Dal 18/09/1999 al 02/08/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2002 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	02/08/2002	26726	14282
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		RR.II. Roma 1	06/08/2002	92345	61335
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2007 al 01/09/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	18/06/2007	40161	24102
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II.Roma 1	21/06/2007	114178	41753
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/09/2018 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto e Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato. Si precisa che la successione del sig. **** Omissis **** n. 14/15 presentata all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 17 marzo 2000, è stata integrata in data 29 novembre 2006 numero 30, volume 452. Nella nota di trascrizione della denuncia di successione, non è indicato il subalterno 6, che risulta, invece, nella nota dell'accettazione tacita a rogito del Notaio Gianfranco Condemi di Roma, del 22 gennaio 2001 Rep. 170605/2001, trascritta presso l'Agenzia della Entrate di Roma 1 in data 13 ottobre 2010 ai nn. 72651 reg.



part. e 123621 reg. gen..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1° il 02/08/2006
Reg. gen. 104295 - Reg. part. 27766
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1° il 16/01/2007
Reg. gen. 6251 - Reg. part. 3252
Quota: 2/12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Divisione giudiziale**
Trascritto a Roma 1° il 14/01/2016
Reg. gen. 3029 - Reg. part. 2057
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si precisa che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data e con il ricongiungimento dell'usufrutto la sig.ra **** Omissis **** è divenuta proprietaria della quota di 8/12 sull'intero. Infine in data 24/10/2023 con nota di Trascrizione Reg. Part. n. 128519, Reg. Gen. 94423, è stata rettificata la trascrizione della domanda giudiziale del 14/01/2016, N/N. 3029/2057, nella quale sono stati indicati i nuovi dati catastali delle due aree urbane.

La Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128519, Reg. Part. n. 94423, ha rettificato la domanda giudiziale del 14/01/2016, NN. 3029/2057, mentre la Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128518, Reg. Part. n. 94422 ha rettificato il pignoramento immobiliare del 16/01/2007, NN. 6251/2057, indicando i nuovi dati catastali delle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671).

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: Tessuto urbano.

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'accertamento della regolarità edilizia, la sottoscritta scrivente ha effettuato le ricerche presso l'ufficio Condono di Roma, dove è stato possibile visionare il fascicolo inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 22 maggio 1986 con prot. n. 108830/6 il sig. **** Omissis **** presenta richiesta di concessione edilizia in sanatoria per l'immobile censito al F. 1008, p.lla 750, sub. 3, collocato al piano terra ad uso industriale o artigianale, avente una superficie al netto delle murature di mq 74,50 ed una cubatura di mc 283,10.

In data 08/08/1997 venne rilasciato titolo autorizzativo n. 48753, per l'immobile ad uso commerciale, avente una superficie di mq 74,50, sito in via Cenadi nn. 80-82.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un'area - non oggetto di pignoramento - graffata con il fabbricato principale, censito al F. 1008, p.lla 750, che fa da filtro fra l'immobile stesso e la sede stradale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato e dall'attenta valutazione della documentazione urbanistica e catastale ottenuta dalla sottoscritta, si evidenziano alcune difformità, tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, allegato alla



concessione edilizia in sanatoria, che consistono nella realizzazione di pareti in cartongesso per la divisione interna degli ambienti - in origine era un unico vano ed un bagno - e un piccolo aumento di superficie in corrispondenza del servizio igienico.

La superficie in eccedenza di mq 0.65 rientra nel 2% dell'area totale: la sottoscritta ritiene opportuno non considerare tale aumento un abuso, in quanto trattasi di piccola entità

Si precisa che la sanatoria edilizia venne rilasciata per mq 74,50 mentre nello stato di fatto la superficie totale risulta essere di mq 71,90.

Nel fascicolo di sanatoria richiesto, non è presente il certificato di agibilità.

Per sanare le difformità sarà sufficiente presentare una C.I.L.A. in Sanatoria presso il Municipio di appartenenza e depositare all'ufficio catastale, la planimetria aggiornata.

Il costo per sanare le difformità presenti, dovrà tenere conto della sanzione di € 1.000,00 da versare in favore della tesoreria comunale del Municipio di appartenenza oltre ad € 251,24 per i diritti di segreteria, di € 50,00 per i diritti catastali e del compenso del tecnico per la trasmissione della pratica.

Secondo la scrivente il costo totale da sostenere, per regolarizzare lo stato di fatto, è da quantificarsi in € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili sono costituiti in condominio, amministrato dal sig.**** Omissis ****.

Esiste un Atto costitutivo e Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Giuseppe Tarquini il 9 dicembre 1982, Rep. 4562, Racc.1116.

Ad oggi non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, a carico della proprietà immobiliare.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n..78, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Carlo Pennazzi Catalani il 16/02/2016 ed integrata dal Notaio Niccolò Tiecco il 5/12/2023, con l'indicazione dei nuovi dati catastali riferiti alle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671), risulta completa.

Ad oggi non sono presenti altre iscrizioni e trascrizioni, ad esclusione della Trascrizione del 12/04/2019 Reg. part. 30402, Reg. gen. 43796 -ATTO PER CAUSA MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDTA' - dopo la morte della sig.ra **** Omissis **** avvenuta il e la rettifica delle trascrizioni del pignoramento immobiliare e della domanda giudiziale, nelle quali sono stati indicati i nuovi dati catastali delle due aree



urbane.

L'elenco delle formalità sarà allegato alla presente perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

Il sig. **** Omissis **** - esecutato - possiede la quota di 2/12 dell'immobile e precisamente 1/12 per averlo acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** in data 2 agosto 2002, Notaio Antonino Privitera, Rep.26726 e 1/12 per successione in morte dal papà **** Omissis **** nato ad, C.F. e deceduto il .

I sigg. **** Omissis **** possiedono la quota di 1/12 ciascuno, per successione in morte dal papà **** Omissis **** nato ad , C.F. e deceduto il .

La sig.ra **** Omissis **** possiede la quota di 8/12 per averla acquistata dalla sig.ra **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Antonino Privitera, in data 18 giugno 2007, Rep. 40160.

Il costo di mercato della quota di immobile del sig. **** Omissis ****, è di € 5.727,50.



CONFINI

L'immobile, salvo se con altri, confina:

a nord/est con il B.C.N.C., F. 1008, p.lla 750, sub.1;

a sud/ovest con il negozio, F.1008, p.lla 750, sub.3 con accesso da via Cenadi nn. 80-82;

a sud/est con via Cenadi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	38,75 mq	45,82 mq	1	45,82 mq	3,76 m	T
Totale superficie convenzionale:				45,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile con una superficie netta di mq 38,75 non è divisibile in natura.

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso laboratorio, posta al piano terra, è costituita da un ingresso centrale che conduce ad un vano più ampio attraverso il quale si raggiunge un terzo ambiente, nel quale è collocato il bagno.

Le divisioni interne sono realizzate mediante struttura leggera in cartongesso e l'intero solaio è coperto con cartongesso, nel quale sono alloggiati i faretto.

Solo nella zona dove è collocato il bagno, l'impianto elettrico è a vista e l'illuminazione è ottenuta mediante lampade a muro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C3 Cl.4, Cons. 41 mq Rendita € 256,16 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C3 Cl.4, Cons. 41 mq Superficie catastale 44 mq mq Rendita € 243,51 Piano T
Dal 07/03/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 2, Zc. 6



		Categoria C3 Cl.2, Cons. 41 mq Rendita € 177,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 41 mq Rendita € 177,87 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	750	2	6	C3	2	41 mq	44 mq	177,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, si rileva la presenza di difformità che consistono nella realizzazione di pareti in cartongesso, per la divisione interna degli ambienti - in origine era un unico vano ed un bagno -.

Per sanare le difformità sarà sufficiente presentare una C.I.L.A. in Sanatoria presso il Municipio di appartenenza e depositare all'ufficio catastale, la planimetria aggiornata.

Il costo per sanare le difformità presenti, dovrà tenere conto della sanzione di € 1.000,00 da versare in favore della tesoreria comunale del Municipio di appartenenza oltre ad € 251,24 per i diritti di segreteria, di € 50,00 per i diritti catastali e del compenso del tecnico per la trasmissione della pratica.

Secondo la scrivente il costo totale da sostenere, per regolarizzare lo stato di fatto, è da quantificarsi in € 3.000,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di



Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

PATTI

L'immobile ad oggi non è locato ed è stato affittato negli anni precedenti alla
L'unità è dunque nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte esecutata.

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta.

Il laboratorio è collocato al piano terra ed è accessibile da Cenadi n. 78.

In data 09-08-1997, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 49030 .

E' composto a una "vetrina", costituita da una parte fissa in alluminio e vetro e da una porta a battente per consentire l'accesso, anch'essa in alluminio e vetro, dotata di avvolgibile di colore grigio.

Il laboratorio oggetto di pignoramento si trova in un discreto stato di conservazione, con rifiniture di poco valore.

L'immobile è dotato di pavimentazione in gres di colore chiaro, con greca centrale.

Le pareti sono tinteggiate di colore grigio e celeste; quelle del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in gres, fino ad un'altezza di ml. 2,00 circa.

L'impianto elettrico è sottotraccia e non è stato possibile visionare la certificazione di conformità; il quadro elettrico è collocato nella zona antistante il bagno.

Gli impianti termico e del gas sono assenti.

PARTI COMUNI

Il 9 dicembre 1982, venne redatto dal notaio Giuseppe Tarquini, Atto costitutivo e regolamento condominiale, per il condominio sito in Roma, via Cenadi n. 60.

Il numero civico non corrisponde a quello attuale -76- ma sull'atto l'intero edificio venne individuato su area riportata al Catasto Terreni al F. 1008, p.lla 750.

L'Art. 2, riguarda le parti comuni e viene di seguito riportato:

"Proprietà comuni di titolo costitutivo convenzionale di condominio sono quelle incluse nel presente titolo; pertanto sono escluse quelle non espressamente menzionate. Sono oggetto di proprietà comune:

-- il suolo, con esclusione del sottosuolo, dove sorge l'edificio limitato dal perimetro formato ai pilastri di c.a. con lato di m. 12x18 e limitatamente sulla proiezione in verticale dell'immobile esclusi i balconi e cornicioni; il ballatoio di ingresso esterno, l'androne, i pianerottoli, le scale dal pian terreno al pianerottolo del terzo piano compreso il soffitto e le finestre del vano scala, il tetto, il cornicione, i parapetti, le grondaie, la discesa fognaria, i sifoni, la discesa dell'acqua piovana, l'impianto idrico, elettrico e del gas dai punti di entrata nella proprietà condominiale al punto di partenza di ciascuna proprietà, salvo che il titolo non disponga altrimenti".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla documentazione in atti, contenuta all'interno del fascicolo di condono, non è emersa nessuna descrizione riguardante le caratteristiche costruttive dell'immobile.

Dal sopralluogo effettuato consistente nel rilievo metrico e fotografico, la scrivente ha potuto appurare che la struttura dell'intero edificio nel quale è collocata l'unità immobiliare è di tipo misto, ovvero pilastri in c.a. e murature in blocchetti di tufo con cordoli perimetrali di coronamento in cemento armato ai vari piani.

I solai sono stati eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio.

Trattandosi di costruzione degli anni Settanta, con molta probabilità, osservando anche la conformazione del terreno, le fondazioni saranno state eseguite con cordoli continui in cemento armato gravanti su terreno compatto.

La copertura è in parte a tetto a due falde e in parte piana.

Esternamente le murature dell'edificio, sono rivestite con paramento in cortina, tranne il piano terra rivestito con lastre in marmo di colore chiaro.

Internamente l'immobile ha una pavimentazione in gres di colore chiaro

L'interpiano è di 3.76 ml, ma il solaio è coperto da un contrsoffitto avente un'altezza da terra di ml 2,78.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro; precisamente l'ingresso al laboratorio è costituito da una porta a battente e un'anta fissa, con avvolgibile in alluminio.

Il bagno è privo di finestra.

L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore alloggiato nella zona accanto al bagno.

In tutto l'immobile non sono visibili fenomeni di infiltrazione.

Nel complesso l'immobile si trova in un discreto stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati:

- **** Omissis ****, nato a C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata a C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis **** nata a C.F. **** Omissis ****.

Dagli oggetti presenti - quadri, ante di armadio, sedie..etc.-, si desume che ad oggi l'immobile venga utilizzato come deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1986 al 18/09/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenicantonio D'Onofrio	06/05/1967	1833	57



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma	08/05/1967	24888	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frascati	10/05/1967	422	120
Dal 18/09/1999 al 02/08/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2002 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	02/08/2002	26726	14282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma 1	06/08/2002	92345	61335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2007 al 01/09/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	18/06/2007	40160	24101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		18/06/2007	21/06/2007	114177	41752
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 01/09/2018 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto e Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato. Si precisa che la successione del sig. **** Omissis **** n. 14/15 presentata all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 17 marzo 2000, è stata integrata in data 29 novembre 2006 numero 30, volume 452. Nella nota di trascrizione della denuncia di successione, non è indicato il subalterno 6, che risulta, invece, nella nota dell'accettazione tacita a rogito del Notaio Gianfranco Condemi di Roma, del 22 gennaio 2001 Rep. 170605/2001, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 ottobre 2010 ai nn. 72651 reg. part. e 123621 reg. gen..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1° il 02/08/2006
Reg. gen. 104295 - Reg. part. 27766
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1° il 16/01/2007

Reg. gen. 6251 - Reg. part. 3252

Quota: 2/12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma 1° il 14/01/2016

Reg. gen. 3029 - Reg. part. 2057

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

La Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128519, Reg. Part. n. 94423, ha rettificato la domanda giudiziale del 14/01/2016, NN. 3029/2057, mentre la Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128518, Reg. Part. n. 94422 ha rettificato il pignoramento immobiliare del 16/01/2007, NN. 6251/2057, indicando i nuovi dati catastali delle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: Tessuto urbano.

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'accertamento della regolarità edilizia, la sottoscritta scrivente ha effettuato le ricerche presso l'ufficio Condono di Roma, dove è stato possibile visionare il fascicolo inerente l'immobile oggetto di pignoramento. In data 22 maggio 1986 con prot. n. 108830/5 il sig. **** Omissis **** presenta richiesta di concessione edilizia



in sanatoria per l'immobile censito al F. 1008, p.lla 750, sub. 2, collocato al piano terra ad uso industriale o artigianale, avente una superficie al netto delle murature di mq 40,40.

In data 09/08/1997 venne rilasciato titolo autorizzativo n. 49030, per l'immobile ad uso commerciale, avente una superficie di mq 40,40, sito in via Cenadi n. 78.

L'accesso all'immobile avviene attraverso un'area - non oggetto di pignoramento - graffata con il fabbricato principale, censito al F. 1008, p.lla 750, che fa da filtro fra l'immobile stesso e la sede stradale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato e dall'attenta valutazione della documentazione urbanistica e catastale ottenuta dalla sottoscritta, si evidenziano alcune difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, allegato alla concessione edilizia in sanatoria.

Queste consistono nell'aver realizzato delle pareti in struttura leggera in cartongesso, per dividere il vano esistente in più ambienti.

Inoltre risulta leggermente disassata la porta esterna di accesso al laboratorio, collocata più a ridosso della parete a sinistra.

Nel fascicolo di sanatoria richiesto, non è presente il certificato di agibilità.

Per sanare le difformità sarà sufficiente presentare una C.I.L.A. in Sanatoria presso il Municipio di appartenenza e depositare all'ufficio catastale, la planimetria aggiornata.

Il costo per sanare le difformità presenti, dovrà tenere conto della sanzione di € 1.000,00 da versare in favore della tesoreria comunale del Municipio di appartenenza oltre ad € 251,24 per i diritti di segreteria, di € 50,00 per i diritti catastali e del compenso del tecnico per la trasmissione della pratica.

Secondo la scrivente il costo totale da sostenere, per regolarizzare lo stato di fatto, è da quantificarsi in € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili sono costituiti in condominio, amministrato dal sig.**** Omissis ****.

Esiste un Atto costitutivo e Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Giuseppe Tarquini il 9 dicembre 1982, Rep. 4562, Racc.1116.



Ad oggi non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, a carico della proprietà immobiliare.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Carlo Pennazzi Catalani il 16/02/2016 ed integrata dal Notaio Niccolò Tiecco il 5/12/2023, con l'indicazione dei nuovi dati catastali riferiti alle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671), risulta completa.

Ad oggi non sono presenti altre iscrizioni e trascrizioni, ad esclusione della Trascrizione del Reg. part. 30402, Reg. gen. 43796 -ATTO PER CAUSA MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - dopo la morte della sig.ra **** Omissis **** avvenuta il e la rettifica delle trascrizioni del pignoramento immobiliare e della domanda giudiziale, nelle quali sono stati indicati i nuovi dati catastali delle due aree urbane.

L'elenco delle formalità sarà allegato alla presente perizia.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Carlo Pennazzi Catalani il 16/02/2016 ed integrata dal Notaio Niccolò Tiecco il 5/12/2023, con l'indicazione dei nuovi dati catastali riferiti alle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671), risulta completa.

Ad oggi non sono presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile; sono state solamente rettifiche le trascrizioni del pignoramento immobiliare e della domanda giudiziale, nelle quali sono stati indicati i nuovi dati catastali delle due aree urbane.

L'elenco delle formalità sarà allegato alla presente perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)

Il sig. **** Omissis **** - esegutato - possiede la quota di 2/12 dell'immobile e precisamente 1/12 per averlo acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** in data 2 agosto 2002, Notaio Antonino Privitera, Rep.26726 e 1/12 per successione in morte dal papà **** Omissis **** nato ad , C.F. e deceduto il .

I sigg. **** Omissis **** possiedono la quota di 1/12 ciascuno, per successione in morte dal papà **** Omissis **** nato ad , C.F. e deceduto il .

La sig.ra **** Omissis **** possiede la quota di 8/12 in forza di Atto di Compravendita del 18 giugno 2007, Notaio Antonino Privitera, Rep. 40161, con il quale la sig.ra **** Omissis **** vendeva i diritti di nuda proprietà, pari agli 8/12 indivisi dell'intero.

Alla morte della sig.ra **** Omissis ****, avvenuta il , la sig.ra **** Omissis **** è divenuta proprietaria della quota sopra indicata.

Il costo di mercato della quota di immobile del sig. **** Omissis ****, è di € € 11.421,66.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

I sigg. **** Omissis **** possiedono la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile, in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini, del 16 settembre 1986, Rep. 14777.

Il costo di mercato della quota di immobile del sig. **** Omissis ****, è di € 4.800,00.

CONFINI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Il negozio, salvo se con altri, confina:

a nord/ovest con l'unità commerciale, F.1008, p.lla 750, sub. 7;

a sud/ovest con la corte urbana F.1008, p.lla 8212;

ad sud/est con l'unità commerciale, F.1008, p.lla 750, sub. 5.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

L'immobile, salvo se con altri, confina:

a nord/ovest con particella 1856;

a sud/ovest con via Publio Elio;

a sud/est con via Cenadi.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	54,80 mq	62,33 mq	1	62,30 mq	3,76 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,30 mq		



L'immobile con una superficie netta di mq 54,80 non è divisibile in natura.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	120,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la particella 8212 già 1671 del foglio 1008, ha una superficie di mq 342.

Secondo quanto stabilito dal Piano Particolareggiato zona "O" n. 35 - Ponte - Linari - Campo Romano, una porzione è stata destinata a "VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI" ed un'altra è stata occupata dalla sede stradale di via Publio Elio.

L'area rimanente è di circa mq 120 ed è stata destinata a "ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO, EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA CON INDICE FONDIARIO 0.65 mc/mq".

Nella stima dell'immobile sarà presa in considerazione solamente quest'ultima zona, essendo libera da ogni vincolo comunale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 48 mq Rendita € 1.080,43 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 48 mq Rendita € 1.160,17 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1088, Part. 750, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 48 mq Rendita € 1.160,17



		Piano T
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1986 al 29/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1008, Part. 1671 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 3 42
Dal 29/07/1988 al 19/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1008, Part. 1671 Qualità AREA URBANA Superficie (ha are ca) 3 42
Dal 19/12/2019 al 12/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1008, Part. 1671 Qualità AREA URBANA Superficie (ha are ca) 3 42
Dal 12/06/2023 al 16/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 8212 Categoria F
Dal 16/06/2023 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 8212 Categoria F1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La particella 1671 deriva dal frazionamento della particella 750, come risulta dal certificato catastale a dal tipo di frazionamento n. 12188/C approvato il 18 giugno 1986, allegato all'atto di compravendita del terreno del 16/09/1986 Rep. 14777.

La particella 8212 deriva dalla soppressione della particella 1671 -Tipo Mappale del 12/06/2023 Pratica n. RM0306995.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1088	750	6	6	C1	8	48 mq	59 mq	1160,17 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, si rileva la presenza di difformità che consistono nella realizzazione delle scaffalature in cartongesso e nella realizzazione di una parete, per la divisione interna degli ambienti - in origine era un unico vano, con bagno ed antibagno-.

Per sanare le difformità sarà sufficiente presentare una C.I.L.A. in Sanatoria presso il Municipio di appartenenza e depositare all'ufficio catastale, la planimetria aggiornata.

Il costo per sanare le difformità presenti, dovrà tenere conto della sanzione di € 1.000,00 da versare in favore della tesoreria comunale del Municipio di appartenenza oltre ad € 251,24 per i diritti di segreteria, di € 50,00 per i diritti catastali e del compenso del tecnico per la trasmissione della pratica.

Secondo la scrivente il costo totale da sostenere, per regolarizzare lo stato di fatto, è da quantificarsi in € 3.000,00.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	8212			F1			342 mq			

Corrispondenza catastale

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

Il terreno oggetto di perizia, particella 8212 è stato originato dalla soppressione della particella 1671 ed è stato accatastato come ente urbano al catasto terreni e come area urbana al catasto fabbricati mediante Costituzione del 16/06/2023, Pratica n. RM0316775 in atti dal 16/06/2023 COSTITUZIONE (n. 316775.1/2023).

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

Si precisa che l'area urbana è accessibile sia da via Cenadi, che dalla via Publio Elio.

E' stata unita al Bene n.3, in quanto si è ritenuto opportuno poterla utilizzare come parcheggio per le auto che accedono

all'attività commerciale, poiché già una parte dell'area di circa mq 100, è stata destinata a parcheggio pubblico nel Pian Particolareggiato n.35.

Inoltre sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

PATTI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

L'immobile ad oggi non è locato ed è stato affittato negli anni precedenti alla sig.ra **** Omissis **** ed utilizzato come attività commerciale.

L'unità è dunque nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta.

Il locale commerciale è collocato al piano terra ed è accessibile da Via Publio Elio n.40/B.

In data 08-08-1997, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 48760.

E' composto da una "vetrina" dotata di porta d'ingresso per consentire l'accesso; l'apertura è in alluminio e vetro, dotata di avvolgibile in alluminio di colore grigio.

Il negozio oggetto di pignoramento si trova in un discreto stato di conservazione, con rifiniture di media qualità.



L'immobile è dotato di pavimentazione in gres; l'infisso del bagno è in legno e vetro singolo, dotato di avvolgibile in pvc.

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, quelle del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in gres della stessa fattezza della pavimentazione, fino ad un'altezza di ml 1,60 circa.

L'impianto elettrico è a vista, dotato di canaline esterne, scatole di derivazione, prese ed interruttori collocate sulle pareti e lampade ancorate al solaio per l'illuminazione degli ambienti; il quadro elettrico ed il contatore dell'energia sono collocati in prossimità dell'entrata.

Non è stato possibile visionare la certificazione di conformità degli impianti elettrico ed idrico.

Gli impianti termico e del gas sono assenti.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

L'area urbana collocata tra via Cenadi e via Publio Elio, antistante le attività commerciali, ha una forma rettangolare, con l'asse longitudinale orientato a nord-est e sud-ovest.

E' delimitata da una recinzione in blocchetti di tufo - con assenza di intonaco - con rete e paletti di ferro soprastanti ed è dotata di due ingressi carrabili, uno su via Publio Elio e l'altro all'incrocio tra la stessa via e via Cenadi.

Ha una pavimentazione in parte con tappetino di asfalto ed in parte in bollettonato, ovvero pavimentazione costituita da pezzi irregolari di marmo, allettati con malta di cemento.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Il 9 dicembre 1982, venne redatto dal notaio Giuseppe Tarquini, Atto costitutivo e regolamento condominiale, per il condominio sito in Roma, via Cenadi n. 60.

Il numero civico non corrisponde a quello attuale -76- ma sull'atto l'intero edificio venne individuato su area riportata al Catasto Terreni al F. 1008, p.lla 750.

L'Art. 2, riguarda le parti comuni e viene di seguito riportato:

"Proprietà comuni di titolo costitutivo convenzionale di condominio sono quelle incluse nel presente titolo; pertanto sono escluse quelle non espressamente menzionate. Sono oggetto di proprietà comune:

-- il suolo, con esclusione del sottosuolo, dove sorge l'edificio limitato dal perimetro formato ai pilastri di c.a. con lato di m. 12x18 e limitatamente sulla proiezione in verticale dell'immobile esclusi i balconi e cornicioni; il ballatoio di ingresso esterno, l'androne, i pianerottoli, le scale dal pian terreno al pianerottolo del terzo piano compreso il soffitto e le finestre del vano scala, il tetto, il cornicione, i parapetti, le grondaie, la discesa fognaria, i sifoni, la discesa dell'acqua piovana, l'impianto idrico, elettrico e del gas dai punti di entrata nella proprietà condominiale al punto di partenza di ciascuna proprietà, salvo che il titolo non disponga altrimenti".

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

L'art. 4 dell'Atto di donazione del 16/09/1986, Notaio Giuseppe Tarquini, Rep. 14777 con il quale i sigg. **** Omissis **** donano ai figli **** Omissis **** il terreno p.lla 1671, cita che " Quanto sopra donato viene trasferito con tutti i relativi diritti, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, inerenze e pertinenze, nello



stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato, comuni per legge e in forza al Regolamento di Condominio che trovasi depositato nei miei atti con verbale del 9 dicembre 1982 Rep. 4562/1116 registrato a Roma il 29 dicembre 1982 al n. 46048 Serie 1/B e trascritto a Roma il 23 dicembre 1982 al n. 59479 di formalità, che la parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare. I donanti si riservano la proprietà di tutti i servizi giacenti nel sottosuolo delle parti donate e i donatori consentono fin da ora che i donanti possano effettuare scavi, modifiche ed ampliamenti. Resta convenuto che la manutenzione dei cancelli di ingresso, dei parapetti, dei muri di cinta e relative recinzioni sono a carico dei donatori".

Di seguito viene riportato uno stralcio del regolamento di condominio, di cui sopra:

Art. 2

"Proprietà comuni di titolo costitutivo convenzionale di condominio sono quelle incluse nel presente titolo; pertanto sono escluse quelle non espressamente menzionate. Sono oggetto di proprietà comune:

-- il suolo, con esclusione del sottosuolo, dove sorge l'edificio limitato dal perimetro formato ai pilastri di c.a. con lato di m. 12x18 e limitatamente sulla proiezione in verticale dell'immobile esclusi i balconi e cornicioni; il ballatoio di ingresso esterno, l'androne, i pianerottoli, le scale dal pian terreno al pianerottolo del terzo piano compreso il soffitto e le finestre del vano scala, il tetto, il cornicione, i parapetti, le grondaie, la discesa fognaria, i sifoni, la discesa dell'acqua piovana, l'impianto idrico, elettrico e del gas dai punti di entrata nella proprietà condominiale al punto di partenza di ciascuna proprietà, salvo che il titolo non disponga altrimenti".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

Esiste una servitù di passaggio sul bene donato, che i donatari concedono ai donanti per accedere alle proprietà residue dei donanti ed un impegno a non modificare le superfici di accesso - art. 4 atto di donazione Notaio Giuseppe Tarquini del 16/09/1986 Rep. 14777-.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Dalla documentazione in atti, contenuta all'interno del fascicolo di condono, non è emersa nessuna descrizione riguardante le caratteristiche costruttive dell'immobile.

Dal sopralluogo effettuato consistente nel rilievo metrico e fotografico, la scrivente ha potuto appurare che la struttura dell'intero edificio nel quale è collocata l'unità immobiliare è di tipo misto, ovvero pilastri in c.a. e murature in blocchetti di tufo con cordoli perimetrali di coronamento in cemento armato ai vari piani.

I solai sono stati eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio.

Trattandosi di costruzione degli anni Settanta, con molta probabilità, osservando anche la conformazione del terreno, le fondazioni saranno state eseguite con cordoli continui in cemento armato gravanti su terreno compatto.

La copertura è in parte a tetto a due falde e in parte piana.

Esternamente le murature dell'edificio, sono rivestite con paramento in cortina, tranne il piano terra rivestito con lastre in marmo di colore chiaro.



Internamente l'immobile ha una pavimentazione in gres di colore chiaro
L'interpiano è di 3.76 ml, ma il solaio è coperto da un contrsoffitto avente un'altezza da terra di ml 2,78.
Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro; precisamente l'ingresso al laboratorio è costituito da una porta a battente e un'anta fissa, con avvolgibile in alluminio.
Il bagno è privo di finestra.
L'impianto elettrico è sottotraccia con contatore alloggiato nella zona accanto al bagno.
In tutto l'immobile non sono visibili fenomeni di infiltrazione.
Nel complesso l'immobile si trova in un discreto stato di conservazione.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

L'area urbana ha una forma rettangolare, con l'asse longitudinale orientato a nord-est e sud-ovest.
E' delimitata da una recinzione in blocchetti di tufo - con assenza di intonaco - con rete e paletti di ferro soprastanti.
Si trova in posizione angolare tra via Cenadi e via Publio Elio ed è dotata di due ingressi carrabili.
Ha una pavimentazione in parte con tappetino di asfalto ed in parte in bollettonato, ovvero pavimentazione costituita da pezzi irregolari di marmo, allettati con malta di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati:

- **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata a , C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata a , C.F. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati:

- **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata a , C.F. **** Omissis ****;



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1986 al 18/09/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenicantonio D'Onofrio	06/05/1967	1833	57
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma	08/05/1967	24888	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frascati	10/05/1967	422	120
Dal 18/09/1999 al 02/08/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2002 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	02/08/2002	26726	14282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma 1	06/08/2002	92345	61335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2007 al 01/09/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino	18/06/2007	40161	24102



		Privitera			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II.Roma 1	21/06/2007	114178	41753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/09/2018 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto e Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato. Si precisa che la successione del sig. **** Omissis **** n. 14/15 presentata all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 17 marzo 2000, è stata integrata in data 29 novembre 2006 numero 30, volume 452. Nella nota di trascrizione della denuncia di successione, non è indicato il subalterno 6, che risulta, invece, nella nota dell'accettazione tacita a rogito del Notaio Gianfranco Condemi di Roma, del 22 gennaio 2001 Rep. 170605/2001, trascritta presso l'Agenzia della Entrate di Roma 1 in data 13 ottobre 2010 ai nn. 72651 reg. part. e 123621 reg. gen..

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1986 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Giuseppe Tarquini	16/09/1986	14777	2925
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RR.II. Roma	06/10/1986	36852	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1° il 02/08/2006
Reg. gen. 104295 - Reg. part. 27766
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1° il 16/01/2007
Reg. gen. 6251 - Reg. part. 3252
Quota: 2/12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma 1° il 14/01/2016

Reg. gen. 3029 - Reg. part. 2057

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Si precisa che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data e con il ricongiungimento

dell'usufrutto la sig.ra **** Omissis **** è divenuta proprietaria della quota di 8/12 sull'intero.

Si precisa che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data e con il ricongiungimento dell'usufrutto la sig.ra **** Omissis **** è divenuta proprietaria della quota di 8/12 sull'intero.

Inoltre la Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128519, Reg. Part. n. 94423, ha rettificato la domanda giudiziale del 14/01/2016, NN. 3029/2057, mentre la Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128518, Reg. Part. n. 94422 ha rettificato il pignoramento immobiliare del 16/01/2007, NN. 6251/2057, indicando i nuovi dati catastali delle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1° il 02/08/2006

Reg. gen. 104295 - Reg. part. 27766

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale-Accertamento simulazione Atti**

Trascritto a Roma il 25/07/2001

Reg. gen. 69031 - Reg. part. 44614

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1° il 16/01/2007

Reg. gen. 6251 - Reg. part. 3252

Quota: 2/12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma 1° il 14/01/2016

Reg. gen. 3029 - Reg. part. 2057



A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128519, Reg. Part. n. 94423, ha rettificato la domanda giudiziale del 14/01/2016, NN. 3029/2057, mentre la Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128518, Reg. Part. n. 94422 ha rettificato il pignoramento immobiliare del 16/01/2007, NN. 6251/2057, indicando i nuovi dati catastali delle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: Tessuto urbano.

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano.

Secondo quanto stabilito dal Piano Particolareggiato zona "O" n. 35 - Ponte - Linari - Campo Romano, una porzione è stata destinata a "VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI" ed un'altra è stata occupata dalla sede



stradale di via Publio Elio.

L'area rimanente è di circa mq 120 ed è stata destinata a "ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO, EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA CON INDICE FONDIARIO 0.65 mc/mq".

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: Tessuto urbano.

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

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

Per l'accertamento della regolarità edilizia, la sottoscritta scrivente ha effettuato le ricerche presso l'ufficio Condono di Roma, dove è stato possibile visionare il fascicolo inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 22 maggio 1986 con prot. n. 108830/9 il sig. **** Omissis **** presenta richiesta di concessione edilizia in sanatoria per l'immobile censito al F. 1008, p.lla 750, sub. 63, collocato al piano terra ad uso industriale o artigianale, avente una superficie al netto delle murature di mq 74,50 ed una cubatura di mc 283,10.

In data 08/08/1997 venne rilasciato titolo autorizzativo n. 48753, per l'immobile ad uso commerciale, avente una superficie di mq 74,50, sito in via Cenadi nn. 80-82.

L'accesso all'immobile, avviene dal piano stradale, attraverso l'area urbana - P.LLA 8212, oggetto di vendita Bene 4 -.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato e dall'attenta valutazione della documentazione urbanistica e catastale ottenuta dalla sottoscritta, si evidenziano alcune difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, allegato alla



concessione edilizia in sanatoria.

Tale difformità riguardano la realizzazione di scaffalature fisse in cartongesso e di una parete, realizzata sempre con il medesimo materiale, con una porta di accesso che conduce nella zona retrostante, dove è collocato il bagno - in origine era un unico vano, con bagno ed antibagno-.

Nel fascicolo di sanatoria richiesto, non è presente il certificato di agibilità.

Per sanare le difformità sarà sufficiente presentare una C.I.L.A. in Sanatoria presso il Municipio di appartenenza e depositare all'ufficio catastale, la planimetria aggiornata.

Il costo per sanare le difformità presenti, dovrà tenere conto della sanzione di € 1.000,00 da pagare all'ufficio comunale del Municipio di appartenenza, di € 251,24 per i diritti di segreteria, di € 50,00 per i diritti catastali e del compenso del tecnico.

Secondo la scrivente il costo totale da sostenere, per regolarizzare lo stato di fatto, è a quantificarsi in € 3.000,00.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

L'area in questione è regolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40/B , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili sono costituiti in condominio, amministrato dal sig.**** Omissis ****.

Esiste un Atto costitutivo e Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Giuseppe Tarquini il 9 dicembre 1982, Rep. 4562, Racc.1116.

Ad oggi non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, a carico della proprietà immobiliare.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PUBLIO ELIO N.40, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili sono costituiti in condominio, amministrato dal sig.**** Omissis ****.

Esiste un Atto costitutivo e Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Giuseppe Tarquini il 9 dicembre 1982, Rep. 4562, Racc.1116.



Ad oggi non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, a carico della proprietà immobiliare.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Carlo Pennazzi Catalani il 16/02/2016 ed integrata dal Notaio Niccolò Tiecco il 5/12/2023, con l'indicazione dei nuovi dati catastali riferiti alle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671), risulta completa.

Ad oggi non sono presenti altre iscrizioni e trascrizioni, ad esclusione della Trascrizione del 12/04/2019 Reg. part. 30402, Reg. gen. 43796 -ATTO PER CAUSA MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - dopo la morte della sig.ra **** Omissis **** avvenuta il e la rettifica delle trascrizioni del pignoramento immobiliare e della domanda giudiziale, nelle quali sono stati indicati i nuovi dati catastali delle due aree urbane.

L'elenco delle formalità sarà allegato alla presente perizia.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta da Notaio Carlo Pennazzi Catalani il 16/02/2016 ed integrata dal Notaio Niccolò Tiecco il 5/12/2023, con l'indicazione dei nuovi dati catastali riferiti alle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671), risulta completa.

Ad oggi non sono presenti altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile; sono state solamente rettifiche le trascrizioni del pignoramento immobiliare e della domanda giudiziale, nelle quali sono stati indicati i nuovi dati catastali delle due aree urbane.

L'elenco delle formalità sarà allegato alla presente perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

Il sig. **** Omissis **** - esecutato - possiede la quota di 2/12 dell'immobile e precisamente 1/12 per averlo acquistato dalla sig.ra **** Omissis **** in data 2 agosto 2002, Notaio Antonino Privitera, Rep.26726 e 1/12 per successione in morte dal papà **** Omissis **** nato ad , C.F. e deceduto il .

I sigg. **** Omissis **** possiedono la quota di 1/12 ciascuno, per successione in morte dal papà **** Omissis **** nato ad , C.F. e deceduto il .

La sig.ra **** Omissis **** possiede la quota di 8/12 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Antonino Privitera, del 18 giugno 2007, Rep. 40160.

Il costo di mercato della quota di immobile del sig. **** Omissis ****, è di € 1.764,50.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

I sigg. **** Omissis **** possiedono la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile, in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini, del 16 settembre 1986, Rep. 14777.

Il costo di mercato della quota di immobile del sig. **** Omissis ****, è di € 8.840,00.

CONFINI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile, salvo se con altri, confina:

a nord/est con la rampa carrabile di accesso, F.1008, p.lla 8211;

a sud/est con via Cenadi;

a nord/ovest con il locale deposito, F. 1008, p.lla 750, sub. 16.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

L'immobile, salvo se con altri, confina:

a nord/ovest con particella 1856;

a sud/ovest con la p.lla 1672;

a nord/est con la p.lla 1425.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,75 mq	30,25 mq	1	30,25 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				30,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,25 mq		

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	221,00 mq	221,00 mq	1	221,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				221,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	221,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 15 mq Rendita € 68,17 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 750, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 15mq Rendita € 70,50 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1986 al 29/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1008, Part. 1669 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 2 21
Dal 29/07/1988 al 19/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1008, Part. 1669 Qualità AREA URBANA Superficie (ha are ca) 2 21
Dal 19/06/2019 al 12/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 1669 Categoria F1 Superficie catastale 221 mq
Dal 12/06/2023 al 16/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 8211 Categoria F Superficie catastale 221 mq



Dal 16/06/2023 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1008, Part. 8211 Categoria F1
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La particella 1671 deriva dal frazionamento della particella 750, come risulta dal certificato catastale e dal tipo di frazionamento n. 12188/C approvato il 18 giugno 1986, allegato all'atto di compravendita del terreno del 16/09/1986 Rep. 14777.

La particella 8211 deriva dalla soppressione della particella 1669 - COSTITUZIONE del 12/06/2023 Pratica n. RM0306994 in atti dal 12/06/2023 (n. 306978.1/2023)

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	750	21	6	C2	10	15mq	32 mq	70,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	8211			F1			221 mq			

Corrispondenza catastale

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



Il terreno oggetto di perizia, particella 8211 è stato originato dalla soppressione della particella 1669 ed è stato accatastato come ente urbano al catasto terreni e come area urbana al catasto fabbricati mediante Costituzione del 16/06/2023 Pratica n. RM0316738 in atti dal 16/06/2023 COSTITUZIONE (n. 316738.1/2023).

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

Si precisa che l'area urbana è accessibile da via Cenadi n. 74, attraverso un cancello carrabile. Internamente è divisa da un secondo cancello, ma le due porzioni sono nella piena disponibilità e proprietà di tutti i comproprietari.

Inoltre sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

PATTI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1



La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta.

Il magazzino è collocato al piano interrato.

In data 28-08-1998, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 128784.

Il locale a forma di "L" è composto da tre ambienti contigui e divisi da muratura in tufo con apertura senza infisso, ed è accessibile esternamente mediante una porta in metallo, raggiungibile percorrendo la rampa carrabile sita al civico 74 di via Cenadi, fino al primo piano sottostrada.

Tale rampa censita al F. 1008, p.lla 8211, costituisce l'unico accesso alle unità immobiliari collocate al primo piano sotto strada ed è dunque utilizzata dai proprietari delle altre unità, a favore di cui dunque deve ritenersi sussistere una servitù di fatto.

Entrando ci troviamo all'interno di un ambiente poco confortevole, con murature in blocchetti di tufo, sprovvisti di intonaco e con pilastri, travi e solaio in laterizio a vista, privo di malta.

In alcuni punti il solaio presenta un principio di "sfondellamento", dovuto alla rottura di alcune pignatte.

Nella parte alta del magazzino sono collocate le condutture di scarico degli appartamenti soprastanti.

La pavimentazione è in cemento.

Il magazzino ad oggi viene utilizzato come deposito ed è presente solamente l'impianto elettrico con corrugati e cavi a vista sulle murature.

Non è stato possibile visionare la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Gli impianti termico, idrico e del gas sono assenti.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

L'area in oggetto ha planimetricamente una forma ad "L" ed è accessibile da via Cenadi n. 74, attraverso un cancello carrabile in ferro.

Il primo tratto dell'area è costituito da una rampa carrabile che conduce alle unità immobiliari sottostanti, utilizzate come laboratori e magazzini, mentre la restante parte è pianeggiante.

E' recintata in parte con muratura in blocchetti di tufo sprovvisto di intonaco, con funzione di contenimento della terra - essendo l'area collocata al piano interrato - ed in parte con le pareti stesse dell'edificio condominiale.

Una parte dell'area, è chiusa da un cancello carrabile in ferro.

La pavimentazione è gettata in opera in cemento e ghiaia, a formare dei quadrati.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Il 9 dicembre 1982, venne redatto dal notaio Giuseppe Tarquini, Atto costitutivo e regolamento condominiale, per il condominio sito in Roma, via Cenadi n. 60.

Il numero civico non corrisponde a quello attuale -76- ma sull'atto l'intero edificio venne individuato su area riportata al Catasto Terreni al F. 1008, p.lla 750.

L'Art. 2, riguarda le parti comuni e viene di seguito riportato:

"Proprietà comuni di titolo costitutivo convenzionale di condominio sono quelle incluse nel presente titolo; pertanto sono escluse quelle non espressamente menzionate. Sono oggetto di proprietà comune:

-- il suolo, con esclusione del sottosuolo, dove sorge l'edificio limitato dal perimetro formato ai pilastri di c.a. con lato di m. 12x18 e limitatamente sulla proiezione in verticale dell'immobile esclusi i balconi e cornicioni; il ballatoio di ingresso esterno, l'androne, i pianerottoli, le scale dal pian terreno al pianerottolo del terzo piano compreso il soffitto e le finestre del vano scala, il tetto, il cornicione, i parapetti, le grondaie, la discesa fognaria, i sifoni, la discesa dell'acqua piovana, l'impianto idrico, elettrico e del gas dai punti di entrata nella proprietà



condominiale al punto di partenza di ciascuna proprietà, salvo che il titolo non disponga altrimenti".

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

L'art. 4 dell'Atto di donazione del 16/09/1986, Notaio Giuseppe Tarquini, Rep. 14777 con il quale i sigg. **** Omissis **** donano ai figli **** Omissis **** il terreno p.lla 1671, cita che " Quanto sopra donato viene trasferito con tutti i relativi diritti, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, inerenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto in cui si trova, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato, comuni per legge e in forza al Regolamento di Condominio che trovasi depositato nei miei atti con verbale del 9 dicembre 1982 Rep. 4562/1116 registrato a Roma il 29 dicembre 1982 al n. 46048 Serie 1/B e trascritto a Roma il 23 dicembre 1982 al n. 59479 di formalità, che la parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare. I donanti si riservano la proprietà di tutti i servizi giacenti nel sottosuolo delle parti donate e i donatori consentono fin da ora che i donanti possano effettuare scavi, modifiche ed ampliamenti. Resta convenuto che la manutenzione dei cancelli di ingresso, dei parapetti, dei muri di cinta e relative recinzioni sono a carico dei donatori".

Di seguito viene riportato uno stralcio del regolamento di condominio, di cui sopra:

Art. 2

"Proprietà comuni di titolo costitutivo convenzionale di condominio sono quelle incluse nel presente titolo; pertanto sono escluse quelle non espressamente menzionate. Sono oggetto di proprietà comune:

-- il suolo, con esclusione del sottosuolo, dove sorge l'edificio limitato dal perimetro formato ai pilastri di c.a. con lato di m. 12x18 e limitatamente sulla proiezione in verticale dell'immobile esclusi i balconi e cornicioni; il ballatoio di ingresso esterno, l'androne, i pianerottoli, le scale dal pian terreno al pianerottolo del terzo piano compreso il soffitto e le finestre del vano scala, il tetto, il cornicione, i parapetti, le grondaie, la discesa fognaria, i sifoni, la discesa dell'acqua piovana, l'impianto idrico, elettrico e del gas dai punti di entrata nella proprietà condominiale al punto di partenza di ciascuna proprietà, salvo che il titolo non disponga altrimenti".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

Esiste una servitù di passaggio sul bene donato, che i donatari concedono ai donanti per accedere alle proprietà residue dei donanti ed un impegno a non modificare le superfici di accesso - art. 4 atto di donazione Notaio Giuseppe Tarquini del 16/09/1986 Rep. 14777-.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Dalla documentazione in atti, contenuta all'interno del fascicolo di condono, non è emersa nessuna descrizione riguardante le caratteristiche costruttive dell'immobile.

Dal sopralluogo effettuato consistente nel rilievo metrico e fotografico, la scrivente ha potuto appurare che la struttura dell'intero edificio nel quale è collocata l'unità immobiliare ad uso magazzino è di tipo misto, ovvero pilastri in c.a. e murature in blocchetti di tufo con cordoli perimetrali di coronamento in cemento armato ai vari



piani.

I solai sono stati eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio.

Trattandosi di costruzione degli anni Settanta, con molta probabilità, osservando anche la conformazione del terreno, le fondazioni saranno state eseguite con cordoli continui in cemento armato gravanti su terreno compatto.

La copertura è in parte a tetto a due falde e in parte piana.

Internamente l'immobile ha la pavimentazione grezza in cemento

L'interpiano varia da 2,93 ml nella parte iniziale a 2,63 ml nella zona centrale e finale.

Non ci sono finestrate esterne in quanto il locale è interrato; è presente solo la porta di ingresso in metallo ad un'anta a battente.

L'impianto elettrico è a vista con cavi "volanti" sul solaio e sulle pareti.

Nel complesso l'immobile si trova in un mediocre stato di conservazione.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

L'area urbana ha una forma ad "L", costituita da un primo tratto in pendenza per raggiungere la quota inferiore posta a circa 3 ml dal piano stradale e da una seconda area in piano.

E' delimitata in parte da una recinzione in blocchetti di tufo - con assenza di intonaco - ed in parte confina con le murature stesse dell'edificio condominiale.

Si accede all'area mediante un cancello carrabile da via Cenadi n. 74 e all'interno dell'area è presente un altro cancello che divide la superficie in due porzioni; le stesse sono utilizzate da tutti i proprietari.

Ha una pavimentazione in cemento e ghiaia gettati in opera, che formano dei quadrati regolari e nell'intersezione tra la rampa carrabile e la zona in piano è installata una griglia per la raccolta delle acque piovane.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati:

- **** Omissis ****, nato a, C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata a , C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis **** nata a , C.F. **** Omissis ****.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato e dei comproprietari, di seguito elencati:

- **** Omissis ****, nato a, C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata a , C.F. **** Omissis ****;



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1986 al 18/09/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenicantonio D'Onofrio	06/05/1967	1833	57
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma	08/05/1967	24888	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frascati	10/05/1967	422	120		
Dal 18/09/1999 al 02/08/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2002 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	02/08/2002	26726	14282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. Roma 1	06/08/2002	92345	61335		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2007 al 01/09/2018		**** Omissis ****			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Privitera	18/06/2007	40160	24101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		18/06/2007	21/06/2007	114177	41752
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/09/2018 al 14/01/2024		**** Omissis ****			
		Ricongiungimento di usufrutto e Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato. Si precisa che la successione del sig. **** Omissis **** n. 14/15 presentata all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 17 marzo 2000, è stata integrata in data 29 novembre 2006 numero 30, volume 452. Nella nota di trascrizione della denuncia di successione, non è indicato il subalterno 6, che risulta, invece, nella nota dell'accettazione tacita a rogito del Notaio Gianfranco Condemi di Roma, del 22 gennaio 2001 Rep. 170605/2001, trascritta presso l'Agenzia della Entrate di Roma 1 in data 13 ottobre 2010 ai nn. 72651 reg.



part. e 123621 reg. gen..

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1986 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Tarquini	16/09/1986	14777	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RR.II. Roma	06/10/1986	36852	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1° il 02/08/2006
Reg. gen. 104295 - Reg. part. 27766
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1° il 16/01/2007
Reg. gen. 6251 - Reg. part. 3252
Quota: 2/12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Divisione giudiziale**
Trascritto a Roma 1° il 14/01/2016
Reg. gen. 3029 - Reg. part. 2057
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

La Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128519, Reg. Part. n. 94423, ha rettificato la domanda giudiziale del 14/01/2016, NN. 3029/2057, mentre la Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128518, Reg. Part. n. 94422 ha rettificato il pignoramento immobiliare del 16/01/2007, NN. 6251/2057, indicando i nuovi dati catastali delle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671).

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1° il 02/08/2006
Reg. gen. 104295 - Reg. part. 27766
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale-Accertamento simulazione Atti**
Trascritto a Roma il 25/07/2001
Reg. gen. 69031 - Reg. part. 44614
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1° il 16/01/2007
Reg. gen. 6251 - Reg. part. 3252
Quota: 2/12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma 1° il 14/01/2016

Reg. gen. 3029 - Reg. part. 2057

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

La Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128519, Reg. Part. n. 94423, ha rettificato la domanda giudiziale del 14/01/2016, NN. 3029/2057, mentre la Trascrizione del 24/10/2023, Reg. Gen. n. 128518, Reg. Part. n. 94422 ha rettificato il pignoramento immobiliare del 16/01/2007, NN. 6251/2057, indicando i nuovi dati catastali delle due aree urbane (p.lla 8211 già 1669 e p.lla 8212 già 1671).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano.

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.

Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: Tessuto urbano.

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel:

- Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano.

Secondo quanto stabilito dal Piano Particolareggiato zona "O" n. 35 - Ponte - Linari - Campo Romano, l'area è stata destinata a "ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO, EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA CON INDICE FONDIARIO 0.65 mc/mq".

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Edizione 2021.



Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.;
Tav. C: Tessuto urbano.
Carta della qualità: no;
Rete ecologica: no;
Paesaggio agrario di Continuità: no

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

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

Per l'accertamento della regolarità edilizia, la sottoscritta scrivente ha effettuato le ricerche presso l'ufficio Condono di Roma, dove è stato possibile visionare il fascicolo inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 29 marzo 1986 con prot. n. 59112/001/6 la sig.ra **** Omissis **** presenta richiesta di concessione edilizia in sanatoria per l'immobile censito al F. 1008, p.lla 750, sub. 21, collocato al piano interrato ad uso magazzino, avente una superficie al netto delle murature di mq 14,90 ed una cubatura di mc 40,23.

In data 28/08/1998 venne rilasciato titolo autorizzativo n. 128784, per l'immobile ad uso magazzino, avente una superficie di mq 14,90, sito in via Cenadi n. 74, int. 6.

L'accesso all'immobile, avviene dal piano stradale, attraverso l'area urbana - P.LLA 8211, oggetto di vendita Bene 6 -.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato e dall'attenta valutazione della documentazione urbanistica e catastale ottenuta dalla sottoscritta non si evidenziano difformità tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, allegato alla concessione edilizia in sanatoria.

Nel fascicolo di sanatoria richiesto, non è presente il certificato di agibilità.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1



L'area in questione è regolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74 , INTERNO 6, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili sono costituiti in condominio, amministrato dal sig.**** Omissis ****.

Esiste un Atto costitutivo e Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Giuseppe Tarquini il 9 dicembre 1982, Rep. 4562, Racc.1116.

Ad oggi non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, a carico della proprietà immobiliare.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CENADI N. 74, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili sono costituiti in condominio, amministrato dal sig.**** Omissis ****.

Esiste un Atto costitutivo e Regolamento di Condominio, redatto dal Notaio Giuseppe Tarquini il 9 dicembre 1982, Rep. 4562, Racc.1116.

Ad oggi non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, a carico della proprietà immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano T
L'immobile in questione viene identificato come Lotto n. 1 così costituito: - Bene n. 1, locale commerciale ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.la 750, sub. 3, Z.C. 6; Cat. C/1, Cl.8, consistenza 69 mq, superficie catastale 76 mq, R.C. € 1.667,74. Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, sito in via Cenadi n. 80-82 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 750, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1



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

Valore di stima del bene: € 88.990,00

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati....."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E10 - Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA) del primo semestre del 2023 per il negozio da stimare cat. C/1 classificato come negozio in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 1.200-1.800 €/mq con un valore medio dunque di €1.500,00

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine attraverso la Consultazione dei valori immobiliari dichiarati dall'Agenzia delle Entrate su manufatti edilizi della stessa categoria catastale a quelli in esame e collocati in un raggio di 1000 ml, alienati tra gennaio 2022 e dicembre 2022 e raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari, analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona

tra 800,00-1.150,00€/mq.

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.200,00/1.800,00 €/mq; Mercato immobiliare 800,00-1.150,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 1.100,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano	80,90 mq	1.100,00 €/mq	€ 88.990,00	100,00%	€ 88.990,00



T						
					Valore di stima:	€ 88.990,00

Valore di stima: € 88.990,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 81.540,50

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n..78, piano T

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n. 2 così costituito: - Bene n. 2, laboratorio ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 78, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 2, Z.C. 6; Cat. C/3, Cl.2, consistenza 41 mq, superficie catastale 44 mq, R.C. € 177,87. Trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso produttiva, utilizzato come laboratorio, sito in via Cenadi n. 78, e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 750, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 34.365,00

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati...."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E10 - Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA) del primo semestre del 2023 per il l'immobile da stimare cat. C/3 classificato come laboratorio in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 550-800 €/mq con un valore medio dunque di €675,00.

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine attraverso la Consultazione dei valori immobiliari dichiarati dall'Agenzia delle Entrate su manufatti edilizi della stessa categoria catastale a quelli in esame e collocati in un raggio di 1000 ml, alienati tra gennaio 2022 e dicembre 2022 e



raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari, analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona

tra 450,00-850,00€/mq.

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 550,00/800,00 €/mq; Mercato immobiliare 450,00-850,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 750,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Roma (RM) - Via Cenadi n..78, piano T	45,82 mq	750,00 €/mq	€ 34.365,00	100,00%	€ 34.365,00
				Valore di stima:	€ 34.365,00

Valore di stima: € 34.365,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 29.646,75

LOTTO 3



- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.3, costituito da 2 Beni. Il primo Bene è così individuato: - locale commerciale ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 6, Z.C. 6; Cat. C/1, Cl.8, consistenza 48 mq, superficie catastale 59 mq, R.C. € 1.160,17. Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, sito in Publio Elio n.40/B e ricadente nell' area del Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" ricadente nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1088, Part. 750, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 68.530,00

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati...."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice E10 - Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA) del primo semestre del 2023 per il negozio da stimare cat. C/1 classificato come negozio in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 1.200-1.800 €/mq con un valore medio dunque di €1.500,00

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine attraverso la Consultazione dei valori immobiliari dichiarati dall'Agenzia delle Entrate su manufatti edilizi della stessa categoria catastale a quelli in esame e collocati in un raggio di 1000 ml, alienati tra gennaio 2022 e dicembre 2022 e raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari, analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona

tra 850,00-1.200,00€/mq.

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.200,00/1.800,00 €/mq; Mercato immobiliare 850,00-1.100,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 1.100,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.



- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T
L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.3, costituito da 2 beni. Il secondo Bene è così individuato: - Area urbana ubicata a (00118) Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano terra, identificata al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 8212 già 1671, superficie 3 are e 42 ca. L'area ricade nel Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari – Campo Romano" nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 8212, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 14.400,00

La stima dell'area urbana, è stata eseguita prendendo in considerazione il costo di mercato delle aree edificabili collocate all'interno di un raggio di distanza di circa 2 Km, da via Publio Elio.

Sono state prese in considerazione tre aree rispettivamente di mq 1.500, 1.200 e 2344 con i relativi costi.

Successivamente è stata applicata la seguente proporzione:

$VX : px = ?v : ?p$

VX è il valore di mercato che devo trovare;

px è la superficie del terreno che devo stimare;

?V è la somma del costo di mercato dei terreni simili nelle zone limitrofe;

?p è la somma della superficie dei terreni simili nelle zone limitrofe.

Il valore dell'area urbana oggetto di esecuzione, considerata come terreno edificabile come stabilito dal Piano Particolareggiato, sarà dato dallo sviluppo della proporzione:

$$Vx = ?v / ?p \times px$$

Sviluppando la proporzione il valore di mercato sarà pari ad € 14.400,00.

L'area urbana in questione, all'interno del Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 29 del 24 gennaio 2001 (art. 4 L.R. 36/87) di mq 342, è destinata per circa 100 mq a "viabilità e parcheggi pubblici", per mq 122 circa è stata occupata dalla carreggiata stradale e l'area rimanente di mq 120 è destinata a "ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA CON INDICE FONDIARIO 0.65 mc/mq".

La sottoscritta ha ritenuto corretto stimare solamente l'area residuale di mq 120.

La destinazione a parcheggio costituisce un vincolo conformativo ogni qual volta esso sia correlato ad una complessiva disciplina edilizio-urbanistica, per effetto della quale le facoltà edificatorie non sono espropriate, ma conformate in senso limitativo e condizionato al soddisfacimento delle esigenze pubbliche (nel caso di specie di carattere viabilistico).

Il vincolo a parcheggio non è un vincolo espropriativo, bensì conformativo, non comportando l'ablazione dei suoli ed ammettendo la realizzazione anche da parte dei privati in regime di economia di mercato, delle relative attrezzature destinate all'uso pubblico e non dà quindi diritto ad indennizzo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B, piano T	62,30 mq	1.100,00 €/mq	€ 68.530,00	100,00%	€ 68.530,00



Bene N° 4 - Area urbana Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T	120,00 mq	120,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
Valore di stima:					€ 82.930,00

Valore di stima: € 82.930,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 75.283,50

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1
L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.4, costituito da 2 Beni. Il primo Bene è così individuato: - locale ad uso magazzino ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 74-6, piano interrato, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 21, Z.C. 6; Cat. C/2, Cl.10, consistenza 15 mq, superficie catastale 32 mq, R.C. € 70,50. Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino, sito in via Cenadi n. 74, int.6 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 750, Sub. 21, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.587,50
La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati....."
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.
La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.
Per la zona di interesse codice E10 - Suburbana/MORENA-CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA) del primo semestre del 2023 per l'immobile da stimare cat. C/2 classificato come magazzino, non fornisce dei dati precisi.
A tal proposito la sottoscritta ha ritenuto opportuno utilizzare i valori di mercato forniti per i laboratori -C/3- che sono compresi fra 550-800 €/mq con un valore medio dunque di €675,00.
In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo



della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine attraverso la Consultazione dei valori immobiliari dichiarati dall'Agenzia delle Entrate su manufatti edilizi della stessa categoria catastale a quelli in esame e collocati in un raggio di 1000 ml, alienati tra gennaio 2022 e dicembre 2022 e raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari, analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona tra 350,00-800,00€/mq.

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 550,00/800,00 €/mq; Mercato immobiliare 350,00-800,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 350,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.5, così costituito: - Bene n. 6, Area urbana ubicata a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n.74, piano interrato, identificata al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 8211, già 1669, superficie 2 are e 21 ca. L'area ricade nel Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 8211, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 26.520,00

La stima dell'area urbana, è stata eseguita prendendo in considerazione il costo di mercato delle aree edificabili collocate all'interno di un raggio di distanza di circa 2 Km, da via Publio Elio.

Sono state prese in considerazione tre aree rispettivamente di mq 1.500, 1.200 e 2344 con i relativi costi.

Successivamente è stata applicata la seguente proporzione:

$Vx : px = ?v : ?p$

VX è il valore di mercato che devo trovare;

px è la superficie del terreno che devo stimare;

?V è la somma del costo di mercato dei terreni simili nelle zone limitrofe;

?p è la somma della superficie dei terreni simili nelle zone limitrofe.

Il valore dell'area urbana oggetto di esecuzione, considerata come terreno edificabile come stabilito dal Piano Particolareggiato, sarà dato dallo sviluppo della proporzione:

$Vx = ?v/?p \times px$



Sviluppando la proporzione il valore di mercato sarà pari ad € 26.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1	30,25 mq	350,00 €/mq	€ 10.587,50	100,00%	€ 10.587,50
Bene N° 6 - Area urbana Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1	221,00 mq	120,00 €/mq	€ 26.520,00	100,00%	€ 26.520,00
				Valore di stima:	€ 37.107,50

Valore di stima: € 37.107,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 35.252,13

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 15/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pulcini Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO 1 - Documentazione fascicolo Concessione n. 48573 del 08-08-1997



- ✓ N° 2 Atto di provenienza - LOTTO 1 - Atto di compravendita del 18 giugno 2007 _Notaio Antonino Privitera_Rep. 40161
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - LOTTO 1 - Atto di compravendita del 2 agosto 2002 _Notaio Antonino Privitera_Rep. 26726
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - LOTTO 1 - Visura storica catastale_F.1008-P.IIa 750-Sub.3
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - Planimetria catastale_F.1008-P.IIa 750-Sub.3
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - LOTTO 1 - Estratto di mappa_F.1008-P.IIa 750
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 1 - Rilievo metrico
- ✓ N° 8 Foto - LOTTO 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 1 - Elenco formalità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO 2 - Documentazione fascicolo Concessione n. 49030 del 09-08-1997
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Atto di compravendita del 18 giugno 2007 _Notaio Privitera_Rep. 40160
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Atto di compravendita del 2 agosto 2002 _Notaio Antonino Privitera_Rep. 26726
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica catastale_F.1008-P.IIa 750-Sub.2
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - LOTTO 2 - Planimetria catastale_F.1008-P.IIa 750-Sub.3
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - LOTTO 2 - Estratto di mappa_F.1008-P.IIa 750
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 2 - Rilievo metrico
- ✓ N° 8 Foto - LOTTO 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 2 - Elenco formalità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO 3_B3 - Documentazione fascicolo Concessione n. 48760 del 08-08-1997
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - LOTTO 3_B3 - Atto di compravendita del 18 giugno 2007 _Notaio Antonino Privitera_Rep. 40161
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - LOTTO 3_B3 - Atto di compravendita del 2 agosto 2002 _Notaio Antonino Privitera_Rep. 26726
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - LOTTO 3_B3 - Visura storica catastale_F.1008-P.IIa 750-Sub.6
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - LOTTO 3_B3 - Planimetria catastale_F.1008-P.IIa 750-Sub.6
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - LOTTO 3_B3 - Estratto di mappa_F.1008-P.IIa 750
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 3_B3 - Rilievo metrico
- ✓ N° 8 Foto - LOTTO 3_B3 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 3_B3 - Elenco formalità



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - LOTTO 3_B4 - Atto di donazione del 16 settembre 1986_Notaio Giuseppe Tarquini_Rep. 14777
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - LOTTO 3_B4 - Visura storica catastale_F.1008-P.lla 1671
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - LOTTO 3_B4 - Estratto di mappa_F.1008-P.lla 1671
- ✓ N° 4 Foto - LOTTO 3_B4 -Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 3_B4 - Elenco formalità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LOTTO 4_B5 - Documentazione fascicolo Concessione n. 128784 del 28-08-1998
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - LOTTO 4_B5 - Atto di compravendita del 18 giugno 2007 _Notaio Antonino Privitera_Rep. 40160
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - LOTTO 4_B5 - Atto di compravendita del 2 agosto 2002 _Notaio Antonino Privitera_Rep. 26726
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - LOTTO 4_B5 - Visura storica catastale_F.1008-P.lla 750-Sub.21
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - LOTTO 4_B5 - Planimetria catastale_F.1008-P.lla 750-Sub.21
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - LOTTO 4_B5 - Estratto di mappa_F.1008-P.lla 750
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 4_B5 - Rilievo metrico
- ✓ N° 8 Foto - LOTTO 4_B5 -Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 4_B5 - Elenco formalità
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - LOTTO 4_B6 - Atto di donazione del 16 settembre 1986_Notaio Giuseppe Tarquini_Rep. 14777
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 4_B6 - Visura storica catastale_F.1008-P.lla 1669
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - LOTTO 4_B6 - Estratto di mappa_F.1008-P.lla 1669
- ✓ N° 4 Foto - LOTTO 4_B6 -Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 4_B6 - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - Piano Particolareggiato ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano
- ✓ Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano T
L'immobile in questione viene identificato come Lotto n. 1 così costituito: - Bene n. 1, locale commerciale ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 3, Z.C. 6; Cat. C/1, Cl.8, consistenza 69 mq, superficie catastale 76 mq, R.C. € 1.667,74. Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, sito in via Cenadi n. 80-82 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 750, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano. -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: Tessuto urbano. Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no

Prezzo base d'asta: € 81.540,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n..78, piano T
L'immobile in questione viene identificato come Lotto n. 2 così costituito: - Bene n. 2, laboratorio ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 78, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 2, Z.C. 6; Cat. C/3, Cl.2, consistenza 41 mq, superficie catastale 44 mq, R.C. € 177,87. Trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso produttiva, utilizzato come laboratorio, sito in via Cenadi n. 78, e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari -
- Campo Romano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 750, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano. -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: Tessuto urbano. Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no

Prezzo base d'asta: € 29.646,75

LOTTO 3



- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T
 L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.3, costituito da 2 Beni. Il primo Bene è così individuato: - locale commerciale ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 6, Z.C. 6; Cat. C/1, Cl.8, consistenza 48 mq, superficie catastale 59 mq, R.C. € 1.160,17. Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, sito in Publio Elio n.40/B e ricadente nell' area del Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" ricadente nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1088, Part. 750, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano. -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: Tessuto urbano. Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no
- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T
 L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.3, costituito da 2 beni. Il secondo Bene è così individuato: - Area urbana ubicata a (00118) Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano terra, identificata al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 8212 già 1671, superficie 3 are e 42 ca. L'area ricade nel Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 8212, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano. Secondo quanto stabilito dal Piano Particolareggiato zona "O" n. 35 - Ponte - Linari - Campo Romano, una porzione è stata destinata a "VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI" ed un'altra è stata occupata dalla sede stradale di via Publio Elio. L'area rimanente è di circa mq 120 ed è stata destinata a "ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO, EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA CON INDICE FONDIARIO 0.65 mc/mq". -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: Tessuto urbano. Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no

Prezzo base d'asta: € 75.283,50

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1
 L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.4, costituito da 2 Beni. Il primo Bene è così individuato: - locale ad uso magazzino ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 74-6, piano interrato, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 21, Z.C. 6; Cat. C/2, Cl.10, consistenza 15 mq, superficie catastale 32 mq, R.C. € 70,50. Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino, sito in



via Cenadi n. 74, int.6 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 750, Sub. 21, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano. -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: Tessuto urbano. Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1

L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.5, così costituito: - Bene n. 6, Area urbana ubicata a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n.74, piano interrato, identificata al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 8211, già 1669, superficie 2 are e 21 ca. L'area ricade nel Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 8211, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.nel: - Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art. 62 - Zona O - ZO 35 Ponte Linari- Campo Romano. Secondo quanto stabilito dal Piano Particolareggiato zona "O" n. 35 - Ponte - Linari - Campo Romano, l'area è stata destinata a "ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO, EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA CON INDICE FONDIARIO 0.65 mc/mq". -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98. Edizione 2021. Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Tav. B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.; Tav. C: Tessuto urbano. Carta della qualità: no; Rete ecologica: no; Paesaggio agrario di Continuità: no

Prezzo base d'asta: € 35.252,13



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74558/2015 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.540,50

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 750, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	80,90 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta. Il locale commerciale è collocato al piano terra ed è accessibile da Via Cenadi nn. 80-82. In data 08-08-1997, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 48573. E' composto da due "vetrine", una fissa e l'altra dotata di porta d'ingresso per consentire l'accesso; entrambe le aperture sono in ferro e vetro, dotate di avvolgibile in alluminio di colore grigio. Il negozio oggetto di pignoramento si trova in un buono stato di conservazione, con rifiniture che risalgono all'epoca della costruzione. L'immobile è dotato di pavimentazione in monocottura; l'infisso del bagno è in legno e vetro. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, tranne un vano dipinto di colore celeste; quelle del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in monocottura di colore marrone. L'impianto elettrico è a vista, dotato di canaline esterne, scatole di derivazione, prese ed interruttori collocati sulle pareti e lampade sospese per l'illuminazione degli ambienti; il quadro elettrico ed il contatore dell'energia sono collocati nel primo ambiente disposto a sinistra rispetto alla porta di entrata. Non è stato possibile visionare la certificazione di conformità dell'impianto. Gli impianti termico e del gas sono assenti.		
Descrizione:	L'immobile in questione viene identificato come Lotto n. 1 così costituito: - Bene n. 1, locale commerciale ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 80-82, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 3, Z.C. 6; Cat. C/1, Cl.8, consistenza 69 mq, superficie catastale 76 mq, R.C. € 1.667,74. Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, sito in via Cenadi n. 80-82 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati: - **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nata a, C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nata a , C.F. **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.646,75

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cenadi n..78, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 750, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C3	Superficie	45,82 mq



Stato conservativo:	La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta. Il laboratorio è collocato al piano terra ed è accessibile da Cenadi n. 78. In data 09-08-1997, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 49030 . E' composto a una "vetrina", costituita da una parte fissa in alluminio e vetro e da una porta a battente per consentire l'accesso, anch'essa in alluminio e vetro, dotata di avvolgibile di colore grigio. Il laboratorio oggetto di pignoramento si trova in un discreto stato di conservazione, con rifiniture di poco valore. L'immobile è dotato di pavimentazione in gres di colore chiaro, con greca centrale. Le pareti sono tinteggiate di colore grigio e celeste; quelle del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in gres, fino ad un'altezza di ml. 2,00 circa. L'impianto elettrico è sottotraccia e non è stato possibile visionare la certificazione di conformità; il quadro elettrico è collocato nella zona antistante il bagno. Gli impianti termico e del gas sono assenti.
Descrizione:	L'immobile in questione viene identificato come Lotto n. 2 così costituito: - Bene n. 2, laboratorio ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 78, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 2, Z.C. 6; Cat. C/3, Cl.2, consistenza 41 mq, superficie catastale 44 mq, R.C. € 177,87. Trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso produttiva, utilizzato come laboratorio, sito in via Cenadi n. 78, e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati: - **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nata , C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis **** nata a, C.F. **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.283,50

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1088, Part. 750, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	62,30 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta. Il locale commerciale è collocato al piano terra ed è accessibile da Via Publio Elio n.40/B. In data 08-08-1997, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 48760. E' composto da una "vetrina" dotata di porta d'ingresso per consentire l'accesso; l'apertura è in alluminio e vetro, dotata di avvolgibile in alluminio di colore grigio. Il negozio oggetto di pignoramento si trova in un discreto stato di conservazione, con rifiniture di media qualità. L'immobile è dotato di pavimentazione in gres; l'infisso del bagno è in legno e vetro singolo, dotato di avvolgibile in pvc. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, quelle del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in gres della stessa fattezze della pavimentazione, fino ad un'altezza di ml 1,60 circa. L'impianto elettrico è a vista, dotato di canaline esterne, scatole di derivazione, prese ed interruttori collocate sulle pareti e lampade ancorate al solaio per l'illuminazione degli ambienti; il quadro elettrico ed il contatore dell'energia sono collocati in prossimità dell'entrata. Non è stato possibile visionare la certificazione di conformità degli impianti elettrico ed idrico. Gli impianti termico e del gas sono assenti.		
Descrizione:	L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.3, costituito da 2 Beni. Il primo Bene è così individuato: - locale commerciale ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Publio Elio n.40/B, piano terra, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 6, Z.C. 6; Cat. C/1, Cl.8, consistenza 48 mq, superficie catastale 59 mq, R.C. € 1.160,17. Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, sito in Publio Elio n.40/B e ricadente nell' area del Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" ricadente nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati: - **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nato a a , C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nata a , C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nata a , C.F. **** Omissis ****.

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 8212, Categoria F1	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'area urbana collocata tra via Cenadi e via Publio Elio, antistante le attività commerciali, ha una forma rettangolare, con l'asse longitudinale orientato a nord-est e sud-ovest. E' delimitata da una recinzione in blocchetti di tufo - con assenza di intonaco - con rete e paletti di ferro soprastanti ed è dotata di due ingressi carrabili, uno su via Publio Elio e l'altro all'incrocio tra la stessa via e via Cenadi. Ha una pavimentazione in parte con tappetino di asfalto ed in parte in bollesonato, ovvero pavimentazione costituita da pezzi irregolari di marmo, allettati con malta di cemento.		
Descrizione:	L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.3, costituito da 2 beni. Il secondo Bene è così individuato: - Area urbana ubicata a (00118) Roma (RM) - Via Publio Elio n.40, piano terra, identificata al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 8212 già 1671, superficie 3 are e 42 ca. L'area ricade nel Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati: - **** Omissis ****, nato a , C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nato a a , C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nata a , C.F. **** Omissis ****; - **** Omissis ****;		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.252,13

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cenadi n. 74 , interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 750, Sub. 21, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	30,25 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, è collocata all'interno di un edificio costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato abusivamente intorno agli anni Settanta. Il magazzino è collocato al piano interrato. In data 28-08-1998, è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 128784. Il locale a forma di "L" è composto da tre ambienti contigui e divisi da muratura in tufo con apertura senza infisso, ed è accessibile esternamente mediante una porta in metallo, raggiungibile percorrendo la rampa carrabile sita al civico 74 di via Cenadi, fino al primo piano sottostrada. Tale rampa		



	<p>censita al F. 1008, p.lla 8211, costituisce l'unico accesso alle unità immobiliari collocate al primo piano sotto strada ed è dunque utilizzata dai proprietari delle altre unità, a favore di cui dunque deve ritenersi sussistere una servitù di fatto. Entrando ci troviamo all'interno di un ambiente poco confortevole, con murature in blocchetti di tufo, sprovvisti di intonaco e con pilastri, travi e solaio in laterizio a vista, privo di malta. In alcuni punti il solaio presenta un principio di "sfondellamento", dovuto alla rottura di alcune pignatte. Nella parte alta del magazzino sono collocate le condutture di scarico degli appartamenti soprastanti. La pavimentazione è in cemento. Il magazzino ad oggi viene utilizzato come deposito ed è presente solamente l'impianto elettrico con corrugati e cavi a vista sulle murature. Non è stato possibile visionare la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Gli impianti termico, idrico e del gas sono assenti.</p>
Descrizione:	<p>L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.4, costituito da 2 Beni. Il primo Bene è così individuato: - locale ad uso magazzino ubicato a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n. 74-6, piano interrato, identificato al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 750, sub. 21, Z.C. 6; Cat. C/2, Cl.10, consistenza 15 mq, superficie catastale 32 mq, R.C. € 70,50. Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino, sito in via Cenadi n. 74, int.6 e ricadente nella zona appartenente al Municipio Roma VII, Zona Denominata Ponte Linari - Campo Romano.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>L'unità è nella disponibilità e nel pieno possesso di tutti i comproprietari, compresa la parte eseguita, di seguito elencati: - **** Omissis ****, nato a, C.F. **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato a, C.F. **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nata a, C.F. **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nata a, C.F. **** Omissis ****.</p>

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cenadi n. 74, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 8211, Categoria F1	Superficie	221,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'area in oggetto ha planimetricamente una forma ad "L" ed è accessibile da via Cenadi n. 74, attraverso un cancello carrabile in ferro. Il primo tratto dell'area è costituito da una rampa carrabile che conduce alle unità immobiliari sottostanti, utilizzate come laboratori e magazzini, mentre la restante parte è pianeggiante. E' recintata in parte con muratura in blocchetti di tufo sprovvisto di intonaco, con funzione di contenimento della terra - essendo l'area collocata al piano interrato - ed in parte con le pareti stesse dell'edificio condominiale. Una parte dell'area, è chiusa da un cancello carrabile in ferro. La pavimentazione è gettata in opera in cemento e ghiaia, a formare dei quadrati.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile in questione viene identificato come Lotto n.5, così costituito: - Bene n. 6, Area urbana ubicata a (00118) Roma (RM) - Via Cenadi n.74, piano interrato, identificata al catasto fabbricati al F.1008, p.lla 8211, già 1669, superficie 2 are e 21 ca. L'area ricade nel Piano Particolareggiato zona "O" n.35 "Ponte Linari - Campo Romano" nel territorio del VII Municipio (ex X Municipio), fuori dal G.R.A., nel settore sud-est della città, caratterizzata da otto comparti tutti compresi tra la Via Anagnina e la Via Tuscolana.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato e dei comproprietari, di seguito elencati: - **** Omissis ****, nato a, C.F. **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato a, C.F. **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nata a, C.F. **** Omissis ****;</p>		

