

## TRIBUNALE DI ROMA

IV^ SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 3/2020 - Giudice dottoressa Miriam Iappelli.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Bagnatica 77.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11



Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 3.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
<b>Lotto 3</b> .....	17
ELENCO ALLEGATI: .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
<b>Lotto 3</b> .....	21



Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio Roma (RM), PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2021 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Bagnatica 77.
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77.

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAGNATICA 77**

L'unità abitativa pignorata è parte di un villino plurifamiliare situato in via Bagnatica n. 77, nella zona nord dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno dei confini del XV° Municipio del Comune di Roma, in località Valle Muricana.

Questo villino, edificato negli anni ottanta del secolo scorso, si sviluppa da cielo a terra su quattro piani (piano seminterrato, rialzato, 1°, 2°) ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 61, Part 200.

In particolare, l'appartamento pignorato (censito al Fg 61, Part 200, sub 4; vedi anche elaborato planimetrico allegato) contraddistinto coll'int. 1 si trova al piano rialzato e al primo piano del predetto villino.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene sia dal vano-scala comune, sia dall'area urbana (sub 511; vedi bene 2 pignorato), cioè l'area esterna scoperta al piano terra del villino, situata a destra per chi entra dal portone d'ingresso di via Bagnatica 77.

In particolare, l'appartamento pignorato è composto, al piano rialzato, da un disimpegno comune di accesso dal vano-scala sia all'int. 1 che all'int. 2, da un ingresso, da un soggiorno con angolo-cottura, da un bagno, da una scala interna (che mette in comunicazione il piano rialzato e il 1° piano dell'appartamento stesso) e da un balcone perimetrale, al primo piano, da due stanze da letto, da un bagno, da un ingresso/disimpegno, da un balcone e da un disimpegno comune di accesso dal vano-scala sia all'int. 1 che all'int. 4

L'altezza interna dei vani sia al piano rialzato che al primo piano è pari a circa 2,9 metri. È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BAGNATICA 77**

L'area urbana pignorata è parte di un villino plurifamiliare situato in via Bagnatica n. 77, nella zona nord dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno dei confini del XV° Municipio del Comune di Roma, in località Valle Muricana.

Questo villino, edificato negli anni ottanta del secolo scorso, si sviluppa da cielo a terra su quattro piani



(piano seminterrato, rialzato, 1°, 2°) ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 61, Part 200.

In particolare, l'area urbana pignorata (censita al Fg 61, Part 200, sub 511; vedi anche elaborato planimetrico allegato) è l'area esterna scoperta interamente pavimentata, situata, al piano terra del villino, a destra per chi entra dal portone d'ingresso di via Bagnatica 77.

L'ingresso all'area urbana pignorata avviene sia dal portone d'ingresso di via Bagnatica 77, sia dal balcone del piano rialzato dell'int. 1 con il quale è collegato tramite scala esterna.

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

### **BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BAGNATICA 77**

---

Il laboratorio artigianale pignorato è parte di un villino plurifamiliare situato in via Bagnatica n. 77, nella zona nord dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno dei confini del XV° Municipio del Comune di Roma, in località Valle Muricana.

Questo villino, edificato negli anni ottanta del secolo scorso, si sviluppa da cielo a terra su quattro piani (piano seminterrato, rialzato, 1°, 2°) ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 61, Part 200.

In particolare, il laboratorio pignorato (censito al Fg 61, Part 200, sub 508, int. A; vedi anche elaborato planimetrico allegato) è situato al piano seminterrato del predetto villino plurifamiliare.

L'ingresso al laboratorio pignorato avviene sia dal vano-scala comune, sia dal distacco carrabile con accesso da via Civenna n. 42. L'altezza interna del vano è pari a circa 4,0 metri

È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

Essendo il bene pignorato in comproprietà indivisa, esso è messo in vendita al 100%, sebbene l'esecutato abbia solo la piena proprietà di 1/4 del bene pignorato stesso. E ciò perché il bene pignorato è indivisibile in natura, cioè non è possibile la semplice separazione dall'intero bene della quota in natura spettante al debitore.

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

### **CONFINI**

---

L'appartamento pignorato (censito al Fg 61, Part 200, sub 4) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con vano-scala comune, con l'area urbana (sub 511) e con gli appartamenti contraddistinti rispettivamente con i numeri interni 2 e 4.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	137,90 mq	1,00	109,00 mq	2,90 m	R-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,00 mq</b>		

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (15/10/2021), l'intero appartamento pignorato ha una superficie utile abitabile di circa 74 mq, che è sostanzialmente conforme con la superficie residenziale utile assentita (ai sensi dell'art. 51 della L. 47/85), che è pari a 74,16 mq, cioè quella approvata dal rilascio nel 2002 della concessione edilizie in sanatoria (vedi "Regolarità edilizia").

Inoltre, l'immobile pignorato con le sue pertinenze nel suo complesso ha una superficie esterna lorda di circa 137,9 mq.

Invece, la superficie commerciale convenzionale complessiva dell'appartamento pignorato è di circa 109 mq, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area dei sedime dei tramezzi, al 50% della superficie della scala interna che collega i due piani del bene pignorato (cioè la sua proiezione ortogonale), al 30% le superfici calpestabili dei balconi, al 100% la superficie delle pareti perimetrali del corpo di fabbrica di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm) e al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/2001 al 23/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 200, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 653,32 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	61	200	4	6	A2	4	5,5	115 mq	653,32 €	T-1		

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile riscontrato durante il sopralluogo del 15/10/2021. Nella rappresentazione della planimetria catastale del piano rialzato, vi sono una porta -oggi eliminata- tra cucina e ingresso, un vano di accesso tra cucina e soggiorno (oggi vi è un muro di altezza pari a circa un metro che separa i due predetti ambienti). Inoltre, al primo piano vi è un piccolo soppalco, non praticabile, realizzato sopra la scala interna dell'appartamento pignorato.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa visura ipotecaria sull'immobile pignorato.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova complessivamente in discrete condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 15/10/2021. Le finiture e i materiali dell'unità abitativa possono considerarsi mediocri. Le pareti dei bagni e della cucina sono, in parte, intonacate e, in parte, rivestite con mattonelle in ceramica, mentre quelle dei restanti vani sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in materiale ceramico. Gli infissi esterni, realizzati in pvc con vetrocamera, sono in buone condizioni manutentive. L'appartamento ha un impianto termico autonomo (caldaia murale alimentata a gas, posizionata all'esterno sulla parete esterna che prospetta il balcone del piano rialzato, e termo-camino situato nel soggiorno). In ciascun bagno, vi è un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale (si veda Regolamento di Condominio allegato all'atto di divisione del 3/01/2001 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel sopralluogo non sono state rilevate servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino plurifamiliare, di cui è parte l'unità abitativa pignorata, è un fabbricato con facciate intonacate realizzato in struttura mista in conglomerato cementizio armato (pilastri, travi, scale, e balconi) e muratura portante. Lo stabile è caratterizzato da impalcati piani realizzati in laterizio e travetti prefabbricati in c.a. La copertura del villino è, in parte, a falda inclinata con tegole e, in parte, piana.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato (vedi verbale di sopralluogo del 15/10/2021) dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale usufruttuaria del bene pignorato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/2001	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	Omissis	Omissis	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Omissis	Omissis	Omissis	Omissis
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio (vedi allegati).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 17/11/2009 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - IPOTECA LEGALE.
- ISCRIZIONE del 25/11/2016 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE del 30/12/2019 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per dettagli si veda visura ipotecaria allegata.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il cespite pignorato nella tavola 5, nel foglio 61, nell'area del Piano Particolareggiato: zona "O" n.5 "Sacrofanese km 5".

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

- "Proposte comunali di modifica dei PPT vigenti" (tav. A).
- "Beni del Patrimonio Naturale" - Schema del piano regionale dei parchi (sp 001 - tav. C).
- "Inviluppo dei beni paesaggistici" (tav. D).
- "Aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Veio-Cesano" (PTP 15/7).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero villino di cui è parte l'appartamento pignorato fu realizzato in assenza di titolo edilizio.

Il 22/05/1986, per il villino in questione, ai sensi della legge n. 47/1985 e s.m.i., sono state richieste al Comune di Roma sei distinte Concessioni Edilizie in sanatoria con i seguenti numeri di protocollo: 86/109062 (sotto numero 0), 86/109063 (sotto numero 1 e sotto numero 2), 86/109065 (sotto numero 0), 86/109066 (sotto numero), 86/109067 (sotto numero 1 e sotto numero 2) e 86/109068 (sotto numero 0). Dette istanze (modello 47/85) sono state presentate con i relativi allegati obbligatori (l'attestato di versamento dell'oblazione, le planimetrie catastali, la documentazione

fotografica, il certificato di idoneità statica, la perizia giurata, la dichiarazione dell'abuso, ecc.).

In particolare, per l'appartamento pignorato, l'int. 1 (censito al Fg 61, Part 200, sub 4), è stata presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'istanza numero di protocollo 86/109063, sott 1.

Il 5 agosto aprile 2002, il Comune di Roma, in accoglimento della suddetta richiesta, ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria n. 284284 che riguardava la nuova costruzione sia di 74,16 mq di superficie netta residenziale, sia di 36,36 mq di superficie non residenziale.

Ciò premesso, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegata alle predetta domanda di concessione edilizia in sanatoria del 1986, ho riscontrato che l'appartamento pignorato è sostanzialmente conforme al titolo edilizio in sanatoria, ad eccezione delle difformità già descritte (vedi "Corrispondenza catastale"), sanabili con una normale procedura edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Bagnatica 77

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Piena Proprietà 1/1).

## CONFINI

L'area urbana pignorata (censita al Fg 61, Part 200, sub 511) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con il balcone perimetrale del piano rialzato dell'appartamento pignorato -int. 1 (sub 4)-, con l'ingresso comune al villino (sub 502) e con via Bagnatica.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	75,00 mq	75,00 mq	0,10	7,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,50 mq</b>		

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (15/10/2021), l'intera area urbana pignorata esterna scoperta pavimentata, è risultata avere una superficie complessiva di circa 75 mq.

Nella stima dell'immobile pignorato, è stato applicato un rapporto mercantile (cioè il rapporto tra il valore medio unitario di mercato della superficie secondaria e quello della superficie principale che, nel nostro caso, è quella abitativa) pari al 10%, in base a quanto previsto dal D.P.R. 138/98, cioè calcolato come se l'area urbana fosse un giardino pertinenziale. Pertanto, la sua superficie convenzionale complessiva è pari a 7,5 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/2001 al 23/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 200, Sub. 511 Categoria F1 Superficie catastale 75 mq Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	200	511		F1			75 mq		T	

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale non corrisponde pienamente con lo stato di fatto dell'immobile riscontrato durante il sopralluogo del 15/10/2021. Non è stata rappresentata nella planimetria la scala esterna metallica, che mette in comunicazione l'area urbana direttamente col terrazzo del piano rialzato dell'int. 1, che si trova a una quota superiore di circa 1 m rispetto al calpestio dell'area urbana stessa.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa visura ipotecaria sull'immobile pignorato.

## STATO CONSERVATIVO

L'area urbana pignorata si trova complessivamente in normali condizioni manutentive, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 15/10/2021.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale (si veda Regolamento di Condominio allegato all'atto di divisione del 3/01/2001 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino plurifamiliare, di cui è parte l'area urbana pignorata, è un fabbricato con facciate intonacate realizzato in struttura mista in conglomerato cementizio armato (pilastri, travi, scale, e balconi) e muratura portante. Lo stabile è caratterizzato da impalcati piani realizzati in laterizio e travetti prefabbricati in c.a. La copertura del villino è, in parte, a falda inclinata con tegole e, in parte, piana.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'area urbana è occupata da cose e mezzi (es. vasi, motorini, ecc.).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Omissis			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Omissis			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio (vedi allegati).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

-ISCRIZIONE del 25/11/2016 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 30/12/2019 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per dettagli si veda visura ipotecaria allegata.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il cespite pignorato nella tavola 5, nel foglio 61, nell'area del Piano Particolareggiato: zona "O" n.5 "Sacrofanese km 5".

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

- "Proposte comunali di modifica dei PPT vigenti" (tav. A).
- "Beni del Patrimonio Naturale" - Schema del piano regionale dei parchi (sp 001 - tav. C).
- "Involuppo dei beni paesaggistici" (tav. D).
- "Aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Veio-Cesano" (PTP 15/7).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero villino di cui è parte l'area urbana scoperta pignorata fu realizzato in assenza di titolo edilizio. Il 22/05/1986, per il villino in questione, ai sensi della legge n. 47/1985 e s.m.i., sono state richieste al Comune di Roma sei distinte Concessioni Edilizie in sanatoria con i seguenti numeri di protocollo: 86/109062 (sotto numero 0), 86/109063 (sotto numero 1 e sotto numero 2), 86/109065 (sotto numero 0), 86/109066 (sotto numero), 86/109067 (sotto numero 1 e sotto numero 2) e 86/109068 (sotto numero 0).

Dette istanze (modello 47/85) sono state presentate con i relativi allegati obbligatori (l'attestato di versamento dell'oblazione, le planimetrie catastali, la documentazione fotografica, il certificato di idoneità statica, la perizia giurata, la dichiarazione dell'abuso, ecc.).

Si segnala che il bene pignorato (cioè l'area urbana esterna interamente scoperta situata al piano terra del villino), era già esistente nel 1986 (si veda, ad esempio, la documentazione fotografica allegata alle predette istanze) e rappresentata nella documentazione catastale del 1987 allegata come bene comune non censibile e indiviso dagli altri beni comuni (si veda l'allegato elaborato planimetrico del 1987).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Essendo il bene pignorato in comproprietà indivisa, esso è messo in vendita al 100%, sebbene l'esecutato abbia solo la piena proprietà di 1/4 del bene pignorato stesso. E ciò perché il bene pignorato è indivisibile in natura, cioè non è possibile la semplice separazione dall'intero bene della quota in natura spettante al debitore.

## CONFINI

Il laboratorio pignorato (censito al Fg 61, Part 200, sub 508) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con il vano-scala comune, con distacco su via Civenna e con il sub 509.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	119,00 mq	138,70 mq	0,86	119,00 mq	4,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,00 mq</b>		

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (15/10/2021), l'intero laboratorio pignorato è risultata avere una superficie netta di circa 118 mq, che è sostanzialmente conforme con la superficie utile assentita che è pari a 118,87 mq (art. 51 della L. 47/85), cioè quella approvata dal rilascio nel 2002 della concessione edilizie in sanatoria (vedi "Regolarità edilizia").

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/2001 al 23/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 200, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 653,32 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	200	508	6	C3	5	125 mq	175 mq	865,07 €	S1	

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile riscontrata durante il sopralluogo del 15/10/2021. La sua distribuzione interna è diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, perché sono stati realizzati un bagno e un vano di circa 10 mq di superficie, rialzato rispetto al calpestio del laboratorio, destinato a ufficio. Infine, anche le finestre che prospettano il lato esterno sono difformi rispetto alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa visura ipotecaria sull'immobile pignorato.



## STATO CONSERVATIVO

Il laboratorio pignorato, per quanto riscontrato nel sopralluogo del 15/10/2021, si trova complessivamente in cattive condizioni manutentive ed è occupato da materiale edile e masserizie di vario genere.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale (si veda Regolamento di Condominio allegato all'atto di divisione del 3/01/2001 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto visibile nel sopralluogo (tenuto conto che l'immobile era occupato da materiale edile, materiale di risulta e masserizie di vario genere), nel laboratorio pignorato posti sulle sue pareti perimetrali vi sono 4 discendenti della acque di scarico dell'unità immobiliari sovrastanti del villino.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino plurifamiliare, di cui è parte il laboratorio pignorato, è un fabbricato con facciate intonacate realizzato in struttura mista in conglomerato cementizio armato (pilastri, travi, scale, e balconi) e muratura portante. Lo stabile è caratterizzato da impalcati piani realizzati in laterizio e travetti prefabbricati in c.a. La copertura del villino è, in parte, a falda inclinata con tegole e, in parte, piana.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il laboratorio pignorato è nella disponibilità dei 4 comproprietari ed è occupato da materiale edile, materiale di risulta e masserizie di vario genere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio (vedi allegati).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

-ISCRIZIONE del 17/11/2009 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - IPOTECA LEGALE.

-ISCRIZIONE del 25/11/2016 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 30/12/2019 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per dettagli si veda visura ipotecaria allegata.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il cespite pignorato nella tavola 5, nel foglio 61, nell'area del Piano Particolareggiato: zona "O" n.5 "Sacrofanese km 5".

L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

- "Proposte comunali di modifica dei PPT vigenti" (tav. A).
- "Beni del Patrimonio Naturale" - Schema del piano regionale dei parchi (sp 001 - tav. C).
- "Inviluppo dei beni paesaggistici" (tav. D).
- "Aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Veio-Cesano" (PTP 15/7).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'intero villino di cui è parte il laboratorio pignorato fu realizzato in assenza di titolo edilizio. Il 22/05/1986, per il villino in questione, ai sensi della legge n. 47/1985 e s.m.i., sono state richieste al Comune di Roma sei distinte Concessioni Edilizie in sanatoria con i seguenti numeri di protocollo: 86/109062 (sotto numero 0), 86/109063 (sotto numero 1 e sotto numero 2), 86/109065 (sotto numero 0), 86/109066 (sotto numero), 86/109067 (sotto numero 1 e sotto numero 2) e 86/109068 (sotto numero 0).

Dette istanze (modello 47/85) sono state presentate con i relativi allegati obbligatori (l'attestato di versamento dell'oblazione, le planimetrie catastali, la documentazione fotografica, il certificato di idoneità statica, la perizia giurata, la dichiarazione dell'abuso, ecc.).

In particolare, per il laboratorio pignorato (censito al Fg 61, Part 200, sub 508 già sub 11) è stata presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'istanza numero di protocollo 86/109063, sott 2.

Il 5 agosto aprile 2002, il Comune di Roma, in accoglimento della suddetta richiesta, ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria n. 284286 che riguardava la nuova costruzione di 118,87 mq di superficie netta ad attività industriale/artigianale.

Ciò premesso, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegata alle predetta domanda di concessione edilizia in sanatoria del 1986, ho riscontrato nel laboratorio pignorato le seguenti difformità edilizio-urbanistiche:

- 1) è stata realizzata una diversa distribuzione interna del laboratorio (cioè realizzazione di un bagno).
- 2) è stato realizzato un volume interno di circa 10 mq adibito a ufficio, il cui calpestio è rialzato rispetto a quello della restante parte del laboratorio di 1,8 m, ed è accessibile tramite scala metallica.
- 3) le finestre che prospettano il lato esterno sono difformi per posizione e dimensioni da quelle rappresentate nella planimetria catastale allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria.

In definitiva, per regolarizzare la prima difformità dell'immobile pignorato da un punto di vista edilizio-urbanistico, si dovrà sanare l'attuale diversa distribuzione interna dei vani con una procedura edilizia. Invece, per ragioni di economia e di tempo, le altre difformità dovranno essere eliminate ripristinando lo stato assentito.

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 200, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1).  
 Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quella in esame, compravendute di recente.  
 Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata direttamente presso agenzie immobiliari e consultando anche alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, sono stati presi a riferimento i dati del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2021 - II° semestre" (vedi scheda allegata - zona 58 Prima Porta), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.  
 Sulla base di un valore unitario, da me individuato coi suddetti criteri, pari a 1.800 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 196 mila in c.t.  
 Tuttavia, tenuto conto che l'esecutato detiene la sola nuda proprietà del bene pignorato, per stimare il valore della nuda proprietà dell'immobile in esame, ho utilizzato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto -applicabili dal 1° gennaio 2022- aggiornati nel Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 dicembre 2021, tenuto conto dell'età dell'usufruttuaria.  
 In definitiva, il valore della nuda proprietà dell'appartamento pignorato è in esame sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 157 mila in c.t.  
 Poi, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al predetto valore, a mio avviso, va dedotto un importo per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile pignorato (sinteticamente stimabile nel 2%), per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale e per le relative opere stimate in complessivi 5 mila euro circa e per lo stato di possesso (sinteticamente stimabile nel 2%).  
 In conclusione, la nuda proprietà dell'appartamento pignorato ha un valore di mercato pari a € 145 mila.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Bagnatica 77	109,00 mq	1.330,30 €/mq	€ 145.002,70	100,00%	€ 145.002,70
Valore di stima:					€ 145.002,70

Valore di stima: € 145.000,00



**Deprezamenti**

**Valore finale di stima: € 130.500,00**

Per la determinazione del prezzo di base d'asta, al valore di mercato si applicherà un deprezzamento del 10%; dunque, il suo valore finale è di € 130,5 mila in c.t.

**LOTTO 2**

- Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Bagnatica 77  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 200, Sub. 511, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1).  
 Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quella in esame, compravendute di recente.  
 Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato prendendo a riferimento i dati del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2021 - II° semestre" (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.  
 Sulla base di un valore unitario, da me individuato coi suddetti criteri, pari a 1.800 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 13,5 mila in c.t.  
 Poi, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al predetto valore di mercato, a mio avviso, va dedotto un importo per lo stato d'uso e per lo stato di possesso sinteticamente stimabili nel 2% e gli oneri per ripristinare la conformità della planimetria catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Area urbana Roma (RM) - via Bagnatica 77	7,50 mq	1306,67 €/mq	€ 9.800,00	100,00%	€ 9.800,00
Valore di stima:					€ 9.800,00

Valore di stima: € 9.800,00

**Deprezamenti**

**Valore finale di stima: € 8.800,00**

Per la determinazione del prezzo di base d'asta, al valore di mercato si applicherà un deprezzamento del 10%; dunque, il suo valore finale è di € 8,8 mila in c.t.

**LOTTO 3**

- Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 200, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C3.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4).  
 Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato del laboratorio pignorato è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto

sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quella in esame, compravendute di recente.

Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato prendendo a riferimento i dati del "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2021 - II° semestre" (vedi scheda allegata), che forniscono i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base di un valore unitario, da me individuato coi suddetti criteri, pari a 1.500 € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, nella ipotesi che l'immobile fosse libero, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € 178 mila in c.t.

Poi, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c, al predetto valore di mercato, a mio avviso, va dedotto un importo per lo stato d'uso e manutenzione dell'intero immobile pignorato (sinteticamente stimabile nel 3%), per gli oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale e per le relative opere stimati in complessivi 10 mila euro circa e per lo stato di possesso (sinteticamente stimabile nel 3%).

In conclusione, la piena proprietà dell'immobile pignorato ha un valore di mercato pari a € 158,8 mila. Va anche ricordato che l'esecutato detiene  $\frac{1}{4}$  della proprietà del laboratorio pignorato. Tuttavia, essendo il bene pignorato in comproprietà indivisa, esso è messo in vendita al 100%, sebbene l'esecutato abbia solo la piena proprietà di  $\frac{1}{4}$  del bene pignorato stesso. E ciò perché il bene pignorato è indivisibile in natura, cioè non è possibile la semplice separazione dall'intero bene della quota in natura spettante al debitore

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - via Bagnatica 77	119,00 mq	1.334,45 €/mq	€ 158.800,00	100,00%	158.800,00
Valore di stima:					€ 158.800,00

Valore di stima: € 158.800,00.

### Deprezzamenti

**Valore finale di stima: € 143.000,00**

Per la determinazione del prezzo di base d'asta, al valore di mercato si applicherà un deprezzamento del 10%; dunque, il suo valore finale è di € 143,0 mila in c.t.

Roma, 11/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
ing. Simone De Liberis

## ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di divisione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e nota di accettazione tacita di eredità.
2. Documentazione edilizio-urbanistica: due concessioni edilizie in sanatoria per il bene pignorato 1 e per il bene pignorato 3 (coi relativi allegati, domanda di sanatoria, planimetrie catastali, ecc.).
3. Planimetrie catastali (subb 4, 511 e 508)
4. Visure catastali storiche (subb 4, 511 e 508).
5. Elaborato planimetrico (quello del 2000 e quello del 1987) di cui fanno parte gli immobili pignorati.
6. Planimetria rappresentate lo stato di fatto degli immobili pignorati riscontrato nel sopralluogo (subb 4, 511 e 508).
7. Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.).
8. Scheda del Borsino Immobiliare di Roma, II° semestre 2021, zona Prima Porta.
9. Ispezione ipotecaria (subb 4, 511 e 508).
10. Documentazione fotografica (subb 4, 511 e 508).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77

L'unità abitativa pignorata è parte di un villino plurifamiliare situato in via Bagnatica n. 77, nella zona nord dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno dei confini del XV° Municipio del Comune di Roma, in località Valle Muricana.

Questo villino, edificato negli anni ottanta del secolo scorso, si sviluppa da cielo a terra su quattro piani (piano seminterrato, rialzato, 1°, 2°) ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 61, Part 200.

L'appartamento pignorato (censito al Fg 61, Part 200, sub 4; vedi anche elaborato planimetrico allegato) contraddistinto coll'int. 1 si trova al piano rialzato e al primo piano del predetto villino plurifamiliare. L'accesso all'appartamento pignorato avviene sia dal vano-scala comune, sia dall'area urbana (sub 511; vedi bene 2 pignorato), cioè l'area esterna scoperta al piano terra del villino, situata a destra per chi entra dal portone d'ingresso di via Bagnatica 77.

In particolare, l'appartamento pignorato è composto, al piano rialzato, da un disimpegno comune di accesso dal vano-scala sia all'int. 1 che all'int. 2, da un ingresso, da un soggiorno con angolo-cottura, da un bagno, da una scala interna (che mette in comunicazione il piano rialzato e il 1° piano dell'appartamento) e da un balcone perimetrale, al primo piano, da due stanze da letto, da un bagno, da un ingresso/disimpegno, da un balcone e da un disimpegno comune di accesso dal vano-scala sia all'int. 1 che all'int. 4. L'altezza interna dei vani sia al piano rialzato che al primo piano è pari a circa 2,9 metri. È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 200, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il cespite pignorato nella tavola 5, nel foglio 61, nell'area del Piano Particolareggiato: zona "O" n.5 "Sacrofanese km 5". L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR): - "Proposte comunali di modifica dei PPT vigenti" (tav. A). - "Beni del Patrimonio Naturale" - Schema del piano regionale dei parchi (sp 001 - tav. C). - "Inviluppo dei beni paesaggistici" (tav. D). - "Aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Veio-Cesano" (PTP 15/7).

**Prezzo base d'asta: € 130.500,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Bagnatica 77

L'area urbana pignorata è parte di un villino plurifamiliare situato in via Bagnatica n. 77, nella zona nord dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno dei confini del XV° Municipio del Comune di Roma, in località Valle Muricana.

Questo villino, edificato negli anni ottanta del secolo scorso, si sviluppa da cielo a terra su quattro piani (piano seminterrato, rialzato, 1°, 2°) ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 61, Part 200.

L'area urbana pignorata (censita al Fg 61, Part 200, sub 511; vedi anche elaborato planimetrico allegato) è l'area esterna scoperta interamente pavimentata, situata, al piano terra del villino, a destra per chi entra dal portone d'ingresso di via Bagnatica 77. L'ingresso all'area urbana pignorata avviene sia dal portone d'ingresso di via Bagnatica 77, sia dal balcone del piano rialzato dell'int. 1 con il quale è collegato tramite scala esterna. È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 200, Sub. 511, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il cespite pignorato nella tavola 5, nel foglio 61, nell'area del Piano Particolareggiato: zona "O" n.5 "Sacrofanese km 5". L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR): - "Proposte comunali di modifica dei PPT vigenti" (tav. A). - "Beni del Patrimonio Naturale" - Schema del piano regionale dei parchi (sp 001 - tav. C). - "Inviluppo dei beni paesaggistici" (tav. D). - "Aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Veio-Cesano" (PTP 15/7).

**Prezzo base d'asta: € 8.800,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - via Bagnatica 77

Il laboratorio artigianale pignorato è parte di un villino plurifamiliare situato in via Bagnatica n. 77, nella zona nord dell'Agro Romano, più precisamente, all'interno dei confini del XV° Municipio del Comune di Roma, in località Valle Muricana.

Questo villino, edificato negli anni ottanta del secolo scorso, si sviluppa da cielo a terra su quattro piani (piano seminterrato, rialzato, 1°, 2°) ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 61, Part 200.

Il laboratorio pignorato (censito al Fg 61, Part 200, sub 508, int. A; vedi anche elaborato planimetrico allegato) è situato al piano seminterrato del predetto villino plurifamiliare. L'ingresso al laboratorio pignorato avviene sia dal vano-scala comune, sia dal distacco carrabile con accesso da via Civenna n. 42. L'altezza interna del vano è pari a circa 4,0 metri È stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati). Essendo il bene pignorato in comproprietà indivisa, esso è messo in vendita al 100%, sebbene l'esecutato abbia solo la piena proprietà di 1/4 del bene pignorato stesso. E ciò perché il bene pignorato è indivisibile in natura, cioè non è possibile la semplice separazione dall'intero bene della quota in natura spettante al debitore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 200, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il cespite pignorato nella tavola 5, nel foglio 61, nell'area del Piano Particolareggiato: zona "O" n.5 "Sacrofanese km 5". L'area ove è stato edificato l'immobile pignorato è sottoposta ai seguenti vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR): - "Proposte comunali di modifica dei PPT vigenti" (tav. A). - "Beni del Patrimonio Naturale" - Schema del piano regionale dei parchi (sp 001 - tav. C). - "Inviluppo dei beni paesaggistici" (tav. D). - "Aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Veio-Cesano" (PTP 15/7).

**Prezzo base d'asta: € 143.000,00**