

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 254/2024**

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico.....	6
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6	7
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6	12
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	12
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6	12
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	13
Confini.....	13
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6	13
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	14
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6	14
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6	15
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	15
Dati Catastali.....	16

Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	16
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	18
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	18
Patti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	18
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	19
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	19
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	20
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	21
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	21
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	23
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	24

Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	24
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	27
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	28
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	28
Regolarità edilizia.....	33
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	33
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.....	37
Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.....	37
Stima / Formazione lotti.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto Unico.....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. N.254/2024.....	48
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.000,00.....	48

In data 30/10/2024, con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.**
- **Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - con accesso da Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.**
- **Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - con accesso da Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.**

PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e posto auto coperto, siti nel Comune di Roma, nel quartiere Lunghezza, località Nuova Ponte di Nona, alla Via Raoul Chiodelli n. 232.

Tali cespiti in ragione di condizioni di prossimità, interdipendenza, reciproca funzionalità ed opportunità e per evidenti positive ricadute sulla commerciabilità del bene, verranno venduti in unico lotto, con la descrizione che verrà effettuata in beni separati (bene n.1 appartamento con cantina e bene n. 2 posto auto coperto).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e posto auto coperto, siti nel Comune di Roma, nel quartiere Lunghezza, località Nuova Ponte di Nona, alla Via Raoul Chiodelli n. 232.

DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: ROMA

Codice catastale: H501

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Città" o "Zone densamente popolate"

Regione agraria: COMUNE DI ROMA 11 12 13 14 15

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Pianura

Altitudine centro: 20 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2A-3A-3B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

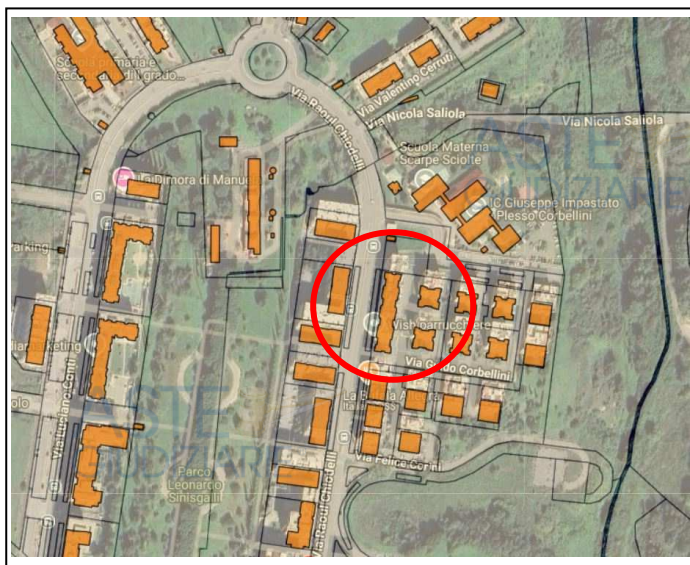
COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.908043

Longitudine: 12.662801



ORTOFOTO



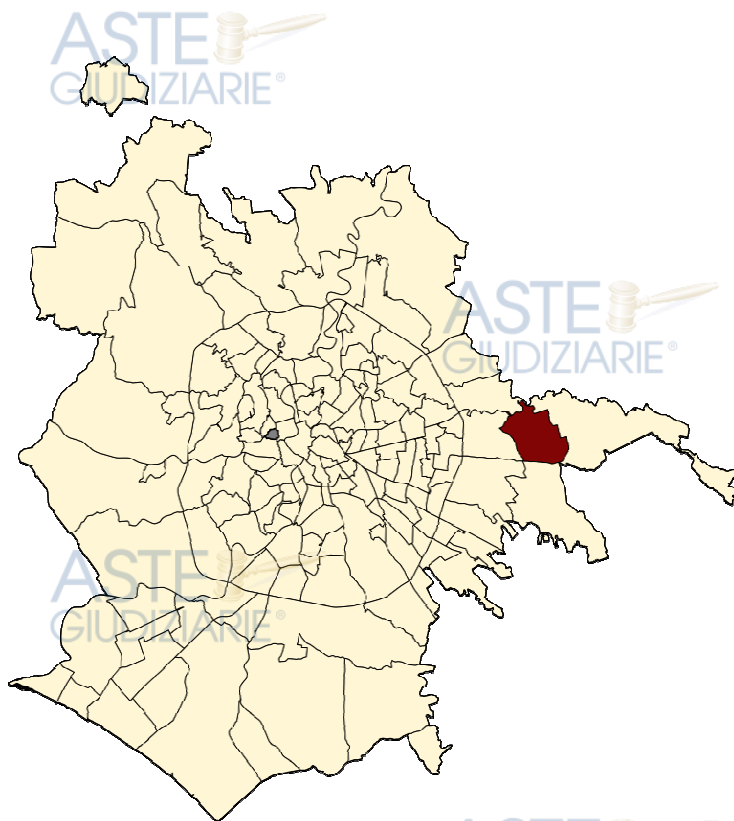
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

Lunghezza è la decima zona di Roma nell'Agro Romano. Si trova in una zona periferica della città, nell'area est rispetto al centro della capitale, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra Via Prenestina e via Collatina, da cui è facilmente raggiungibile. E' articolata in diverse aree urbane tra cui quella di Nuova Ponte di Nona, dove si trovano i cespiti pignorati.

Nuova Ponte di Nona è un'area sorta piuttosto recentemente a ridosso dell'autostrada A24, sul lato nord della via Prenestina, tra le frazioni di Colle del Sole a sud e Villaggio Prenestino a est.

E' uno tra i primi quartieri ad essere stati progettati a partire da zero, secondo una nuova tipologia di convenzione tra ente locale e costruttori, stipulata nel 1996 con atto Notaio Francesca Costa rep. n. 725 e successiva convenzione integrativa del 29/07/2010 a rogito Notaio Maurizio Misurale rep. n.187588. La convenzione urbanistica è denominata "E1 Ponte di Nona" e il comparto edificato Z/26, edifici 1-3-7.

Il quartiere, che ricade nel Municipio Roma VI, è dotato di sufficienti collegamenti con i mezzi pubblici, garantiti dalle linee di bus locali e dalla linea ferroviaria Fr2 Roma Tiburtina – Lunghezza, che consente di raggiungere la stazione Tiburtina in meno di mezz'ora e la linea Roma – Pantano che si collega alla metro C. La fermata "Ponte di Nona" realizzata sulla tratta ferroviaria Fr2 è posizionata in adiacenza ad un ampio parcheggio di scambio da circa 1500 posti auto.



L'area in esame è dotata di sufficienti servizi e infrastrutture, avendo nel raggio di 800 mt (10 minuti a piedi) scuole, farmacia, parrocchia, parco, banche, centro anziani, etc. ed è servita di sufficienti servizi commerciali/artigianali, tra cui è da annoverare il centro commerciale Roma Est, uno dei più grandi centri commerciali retail d'Europa, comprendente negozi, servizi di ristorazione e un multisala cinematografico.

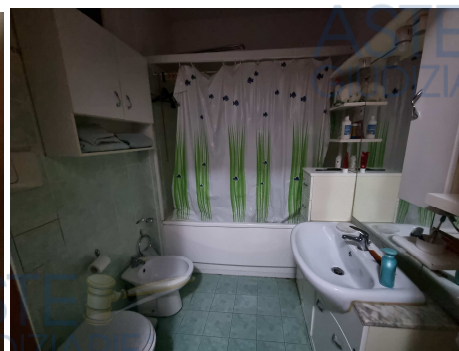
Il quartiere, edificato in un'area dell'Agro Romano, è decisamente ricco di verde e dispone di diversi parchi.

La via dove è ubicato l'immobile è un ampio viale a doppio senso di marcia con traffico prevalentemente locale e con discreta rumorosità.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, la zona è caratterizzata da nuclei edilizi sorti recentemente, destinati prettamente alla residenza, con fabbricati articolati su 6/8 piani, realizzati con discreta qualità architettonica.

L'immobile pignorato è parte di un complesso edilizio composto di tre fabbricati ad uso misto civile abitazione e commerciale, distinti con i numeri 1-3-7 e nello specifico è ricompreso nell'edificio 1.

Si tratta di un fabbricato in linea articolato in quattro distinte scale (A-B-C-D) dotate di ascensore, disposto su otto livelli (PT-1-2-3-4-5-6-S1). E' stato realizzato tra il 2005 e il 2008 con struttura puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato, rifinita in cortina e pannelli di cemento sui balconi.



L'appartamento e la cantina pignorati hanno accesso dall'androne condominiale individuato dal civico n. 232 di Via Raoul Chiodelli, mentre il posto auto coperto dal civico n. 206 della stessa via dove si apre un cancello carrabile che immette nella rampa di accesso ai locali interrati.

L'appartamento *de quo*, ad uso residenziale, è posto al piano secondo della scala B ed è distinto con il numero interno 6. E' composto di soggiorno open-space, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, una camera, più un ampio balcone a livello avente accesso dal soggiorno e dalla cucina.

Insieme all'appartamento vengono venduti anche una cantina che verrà descritta unitamente all'appartamento e un posto auto coperto pertinenziale che verrà descritto quale bene n.2.

Il locale cantina censito catastalmente nella consistenza dell'appartamento, ha accesso sia dall'interno del fabbricato, tramite vano scala e ascensore, sia dal cancello di ingresso carrabile posto su Via Raoul Chiodelli n. 206, che conduce ai locali accessori.

Si tratta di un piccolo ambiente di dimensioni ml 1,40 x 2,10 circa con porta di ingresso in metallo, posto nello spazio condominiale dove insiste anche la zona destinata ai parcheggi. E' distinto con il n. 6 ed è l'ultimo locale sulla destra, percorrendo il corridoio comune.



Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato, eccetto alcune difformità riguardanti la cantina che verranno in seguito descritte.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

In data 14/12/2024 la scrivente, unitamente al Custode nominato dott.ssa Tiziana Salvatori, ha effettuato l'accesso presso gli immobili pignorati, alla presenza del sig. ****Omissis**** attuale occupante del bene staggito (cfr. allegato n. 2).

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

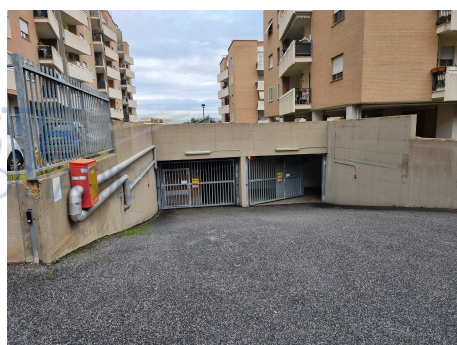
Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento e alla cantina descritti quali bene n. 1, è un posto auto coperto posto nello stesso fabbricato prima descritto.

Ha accesso sia da un cancello carrabile individuato dal civico n. 206 di Via Raoul Chiodelli che immette in uno spazio condominiale e di qui a una rampa in battuto di cemento che conduce ai locali accessori del complesso (cantine, posti auto e box auto), sia dalla scala condominiale in cui è sito l'appartamento e la cantina prima descritti.

Il posto auto, ubicato al piano seminterrato dell'edificio, è delimitato da strisce verniciate a terra ed è

distinto con il n. 36. Ha pavimentazione in battuto di cemento ed è limitrofo ad un pilastro.

Catastralmente sviluppa una superficie di circa mq 12.



La vendita del bene non è soggetta a IVA.

In data 14/12/2024 la scrivente, unitamente al Custode nominato dott.ssa Tiziana Salvatori, ha effettuato l'accesso presso gli immobili pignorati, alla presenza del sig. **** Omissis **** attuale occupante del bene staggito (cfr. allegato n. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

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

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

e dunque complessivamente per l'intera piena proprietà.

Gli esecutati hanno acquistato i beni staggiti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marco De Luca del 17/12/2008 rep. n.33025/17164 (cfr. allegato n. 6).

Al momento dell'acquisto i debitori hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni, dichiarazione confermata dall'estratto per riassunto di matrimonio acquisito (cfr. allegato n.8).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

L'appartamento *de quo* confina con vano scala, appartamento interno 7 della scala B, chiostrina interna, appartamento int.6 scala C, distacco verso via Raoul Chiodelli, appartamento int. 5 scala B, salvo altri e più precisi confini.

La cantina invece confina con corridoio, cantina n.6 della scala C, intercapedine, cantina n.7 della stessa scala B, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Il cespite in oggetto confina con posti auto distinti con i nn. 35 e 37 e area di manovra, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,60 mq	54,55 mq	1	54,55 mq	2,72 m	2
Balcone	10,50 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq		2
Cantina	2,70 mq	3,35 mq	0,20	0,67 mq	3,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				57,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,85 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni staggiti sono di piena esclusiva proprietà degli esecutati, coniugi in regime di separazione dei beni, pertanto non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità degli stessi.

I cespiti pignorati infatti sono stati acquistati dai debitori in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Marco De Luca del 17/12/2008 rep. n.33025/17164 (cfr. allegati n.6 e n.8).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2007 al 15/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 6 Categoria F3 Piano T-1-2-3-4-5
Dal 15/01/2008 al 17/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 571, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 627,50 Piano 2-S1
Dal 17/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 571, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 627,50 Piano 2-S1
Dal 09/11/2015 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 571, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 627,50 Piano 2-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2007 al 15/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 6 Categoria F3
Dal 15/01/2008 al 17/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 667, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1
Dal 17/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 667, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 986, Sub. 667, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 41,52 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

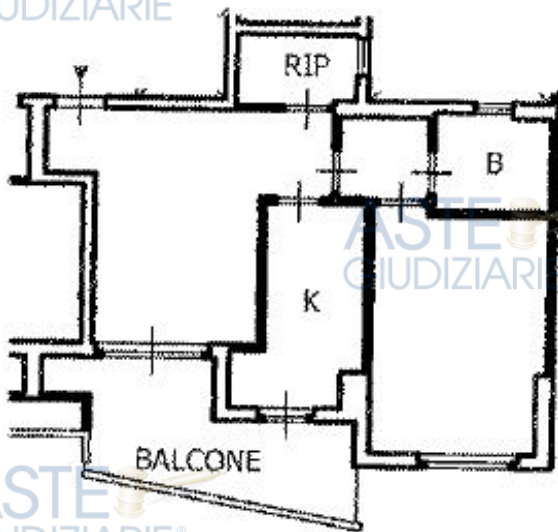
DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

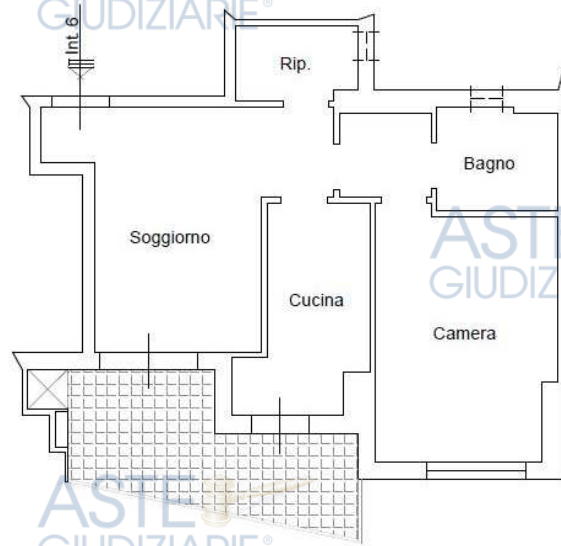
Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	986	571	6	A2	5	4,5 vani	57 mq	627,5 €	2-S1	

Corrispondenza catastale

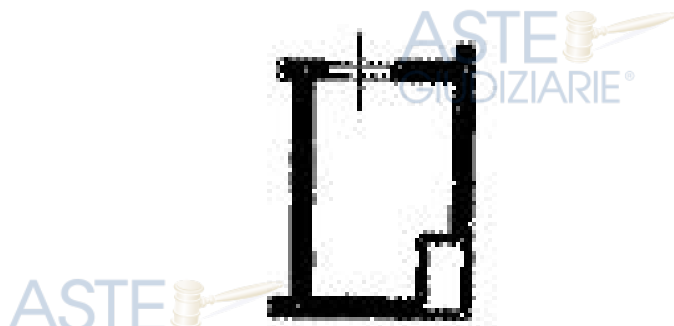
L'appartamento in oggetto è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.



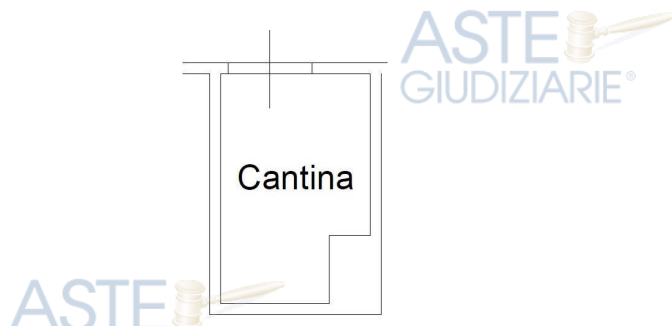
PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



STATO DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA



STATO DEI LUOGHI

**BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL
CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36**

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	986	667	6	C6	11	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'immobile corrisponde alla planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.



PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO



STATO DEI LUOGHI

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

I beni staggiti non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Con atto del Notaio Marco De Luca, rep. n. 24456, racc. n. 11554, trascritto a Roma 1 il 02/02/2005, Reg. Gen. n.13173, Reg. Part. n.8640, è stato costituito **atto unilaterale d'obbligo edilizio** (cfr. allegato n. 5) con il quale la società ****Omissis**** ai fini del rilascio dei Permessi a Costruire necessari all'edificazione del complesso, si è impegnata a:

- ✓ vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5.948 a servizio della costruzione progettata;
- ✓ destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 2.345,29 a parcheggio privato a servizio dell'edificio 1 (di cui mq 1.700,74 interrato e mq 644,55 a raso); mq 279,60 a parcheggio privato a servizio della parte commerciale dell'edificio 1, mq 915,93 a parcheggio privato a servizio degli edifici 3 e 7 (di cui mq 657,3, interrati e mq 258,63 a raso) assumendone a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria e la sistemazione e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale, nonché a porre a dimora n.57 alberi;
- ✓ mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano servizi e al piano copertura a servizio degli edifici 1, 3, 7 e a mantenere la destinazione d'uso dei locali al piano terra dell'edificio 1 e a mantenere a giorno e libera la superficie a piloty del piano terra degli edifici 3 e 7.

Il tutto per come meglio specificato nell'atto *de quo* che si allega (cfr. allegato n.5).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Gli immobili versano complessivamente in discreto stato di manutenzione (cfr. allegato n.1).

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) -
VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL
CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36**

Il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti staggitati è normato dal regolamento di condominio (allegato n. 7). Predetto regolamento prevede all'art. 4 le proprietà comuni, che di seguito si specificano:

- ✓ l'area su cui sorge l'edificio;
- ✓ il sottosuolo, le intercapedini, le opere di fondazione, le strutture portanti, i muri maestri e i muri perimetrali controterra; i muri di recinzione; le zone a verde, gli eventuali locali ad uso condominiale e, salvo titoli contrari tutte quelle parti necessarie all'uso comune di tutti i condomini e quanto altro non suscettibile di divisione
- ✓ gli impianti di interesse comun: gli impianti fognario, di scarico e smaltimento di acque reflue, idrico, elettrico, telefonico, dell'erogazione del gas, la guardiola sita nell'edificio 8, ecc.

Costituiscono proprietà comune indivisibile dei soliti proprietari dei box e dei posti auto in autorimessa edificio "1" la corsia coperta di accesso all'autorimessa stessa, gli spazi di manovra nell'autorimessa, le cui spese di ordinaria e straordinaria manutenzione saranno ripartite in proporzione ai millesimi espressi nella Tabella C1.

Costituiscono proprietà comune indivisibile dei soliti proprietari dei box e dei posti auto in autorimessa edificio "1-3-7" la rampa di accesso scoperta all'autorimessa stessa, in proporzione ai millesimi espressi nella Tabella C1-C2.

Costituisce proprietà comune indivisibile di tutti i proprietari delle cantine dei fabbricati edificio "1-3-7" il corridoio delle cantine, le cui spese di ordinaria e straordinaria manutenzione saranno ripartite in proporzione ai millesimi espressi nella Tabella D.

Le spese del portone, l'androne, le scale e i relativi pianerottoli, i corridoi delle cantine, i lavatoi, i stenditoi al piano terra, i lastrici solari condominiali e non di proprietà esclusiva, i vani degli ascensori, i locali contatori, l'impianto citofonico e simile, impianto TV centralizzato e simile, etc saranno ripartite in proporzione ai millesimi indicati nelle rispettive tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Nulla da rilevare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

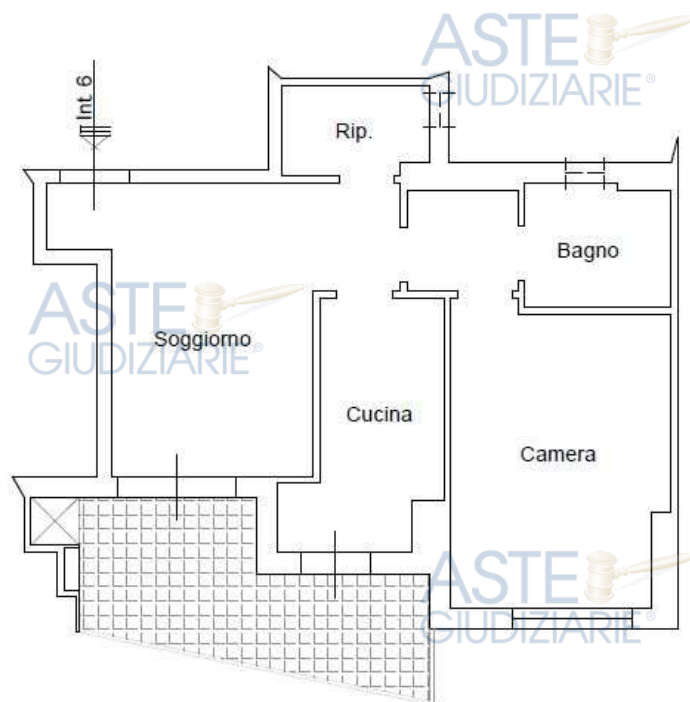
BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato articolato in quattro distinte scale (A-B-C-D) disposte su otto livelli (PT-1-2-3-4-5-6-S1). Ogni scala è dotata di ingresso autonomo individuato da specifico numero civico.

E' stato realizzato tra il 2005 e il 2008 con struttura puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato, rifinita in cortina. Il fabbricato è dotato di ascensore e di servizio di portineria. Si presenta in uno stato di conservazione buono ed ha copertura piana a terrazza.

L'appartamento *de quo*, posto nell'edificio 1, scala B, si articola su un unico livello al piano secondo ed è distinto con il numero interno 6.

L'immobile - ad uso residenziale - allo stato risulta composto di soggiorno open-space, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, una camera, più un ampio balcone a livello avente accesso dal soggiorno e dalla cucina.



Internamente l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni. Tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e del bagno che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica/grès; i pavimenti sono per la maggior parte in grès, monoformato e monocolori, nel bagno in ceramica mentre nella camera da letto in parquet. Gli infissi sono in legno, doppio vetro e dotati di avvolgibili in pvc, zanzariere e grate antintrusione. Le porte sono in legno tamburato, lisce.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia.

L'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia posta sul balcone in apposito vano, utilizzata anche per il riscaldamento. L'immobile è allacciato alla rete fognaria cittadina.

L'impianto elettrico è alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione sottotraccia e in parte con canaline a vista ed è dotato di impianto di allarme che il debitore ha dichiarato essere non funzionante.

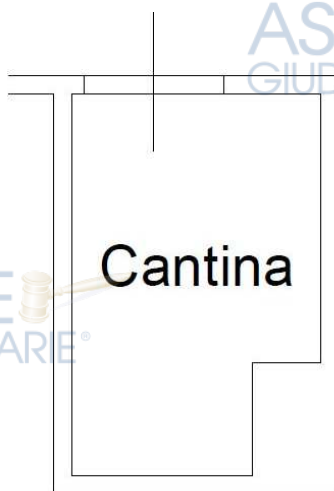
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia posta sul balcone; inoltre sono presenti l'impianto videocitofonico e la porta blindata.

L'antenna TV è centralizzata.

Il balcone è dotato di punti luce e punto acqua.

Insieme all'appartamento viene venduto un locale cantina posto al piano seminterrato, nonché un posto auto coperto, che verrà descritto quale bene n. 2.

Il locale cantina censito catastalmente nella consistenza dell'appartamento, ha accesso sia dall'interno del fabbricato, tramite vano scala e ascensore, sia dal cancello di ingresso carrabile posto su Via Raoul Chiodelli n.206, che conduce ai locali accessori.



Si tratta di un piccolo ambiente con porta di ingresso in metallo, posto nello spazio condominiale, dove insiste anche la zona destinata ai parcheggi. E' distinto con il n. 6 ed è l'ultimo locale sulla destra, percorrendo il corridoio comune.

Ha dimensioni ml 1,40 x 2,10 circa; pavimentazione in mattonelle di grés incollate sul pavimento originario e pareti in blocchetti di cemento a vista, tinteggiate di colore bianco.

L'immobile è dotato di punto luce e ulteriore cancello di sicurezza interno.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare come le porzioni immobiliari in argomento siano sostanzialmente conformi a quanto accatastato, per come descritto al paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale".

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Il posto auto coperto è posto nello stesso fabbricato in cui è ricompreso il bene n.1, prima descritto pertanto per le caratteristiche salienti dello stesso si rimanda al paragrafo precedente.

Ha accesso sia da un cancello carrabile individuato dal civico n.206 di Via Raoul Chiodelli che immette in uno spazio condominiale e di qui a una rampa in battuto di cemento che conduce ai locali accessori del complesso (cantine, posti auto e box auto), sia dalla scala condominiale in cui è sito l'appartamento e la cantina prima descritti.

Il posto auto, ubicato al piano seminterrato dell'edificio, è delimitato da strisce verniciate a terra ed è distinto con il n.36.

Ha pavimentazione in battuto di cemento ed è limitrofo ad un pilastro.

Catastralmente sviluppa una superficie di circa mq 12.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

I beni staggiti allo stato sono occupati dal debitore esecutato come dallo stesso riferito durante il sopralluogo (cfr allegato n.2).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

**BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL
CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2001	**** Omissis ****	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco De Luca	04/04/2001	16465	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	01/06/2001	47659	30804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2005	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco De Luca	25/01/2005	24454	11552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	02/02/2005	13172	8639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco De Luca	07/02/2007	29143	14840
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	14/02/2007	29028	10070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2007	**** Omissis ****	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Marco De Luca	21/12/2007	31172	16067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 1	16/01/2008	5254	2874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2008	**** Omissis ****	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco De Luca	21/01/2008	31325	16179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. Roma 1	24/01/2008	9240	5008
Dal 17/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco De Luca	17/12/2008	33025	17164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	13/01/2009	3423	1679
		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.

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr all. n. 10).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Roma 1 il 14/02/2007

Reg. gen. 29027 - Reg. part. 5609

Quota: 1/1

Importo: € 42.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 21.000.000,00

Rogante: Notaio Marco De Luca

Data: 07/02/2007

N° repertorio: 29140

N° raccolta: 14838

A margine risulta:

- Annotazione ad iscrizione nn.7787/1579 del 21/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 15/12/2008, Notaio Marco De Luca rep. n. 32999/17152 fg 668, p.lla 986, sub 571 quota n.1 di € 153.000,00 montante di € 306.000,00 fg 668, p.lla 986, sub 667.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma 1 il 16/03/2022

Reg. gen. 32503 - Reg. part. 6122

Quota: 1/1

Importo: € 138.616,26

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 69.308,13

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 18/03/2024
Reg. gen. 32126 - Reg. part. 24382
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

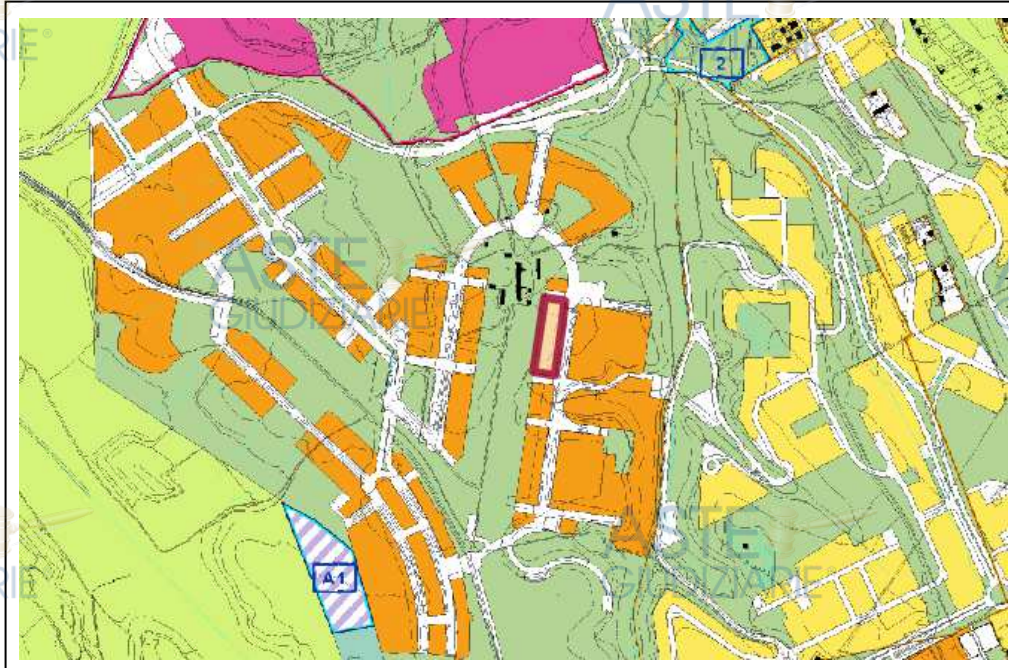
BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

- ➡ elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" - foglio 12 scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città consolidata**
Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - **T3**

disciplinato dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



SISTEMI E REGOLE 1:10.000

Art.44. Norme generali

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

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

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

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

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

Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

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

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggio non pertinenziali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile 44 trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

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

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

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

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

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

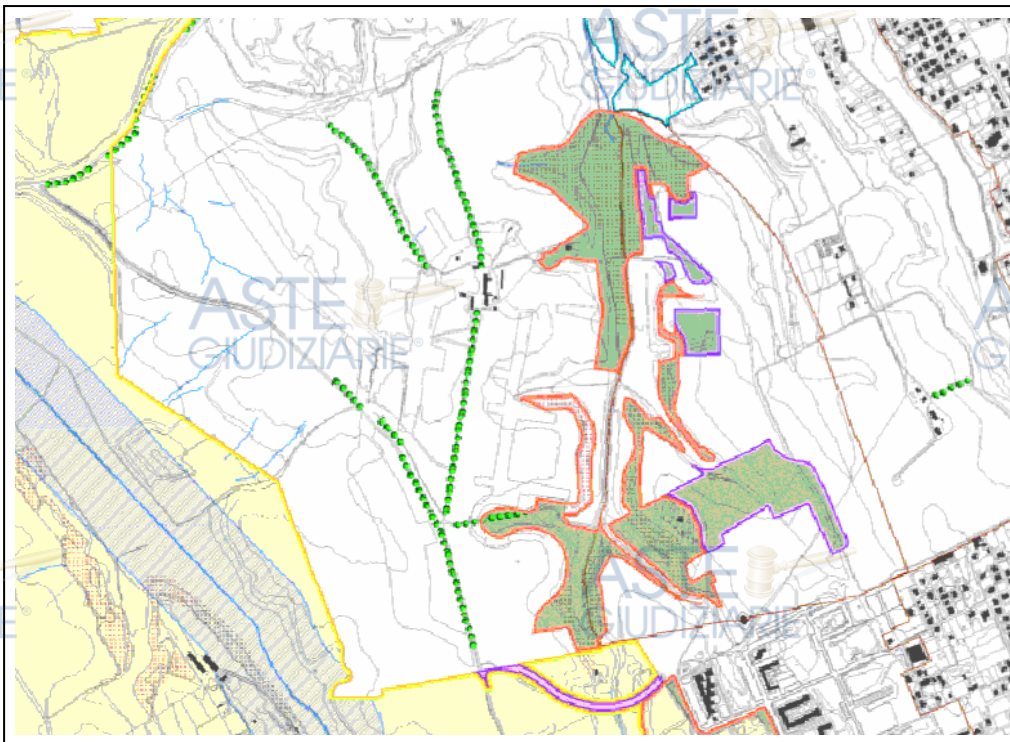
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

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

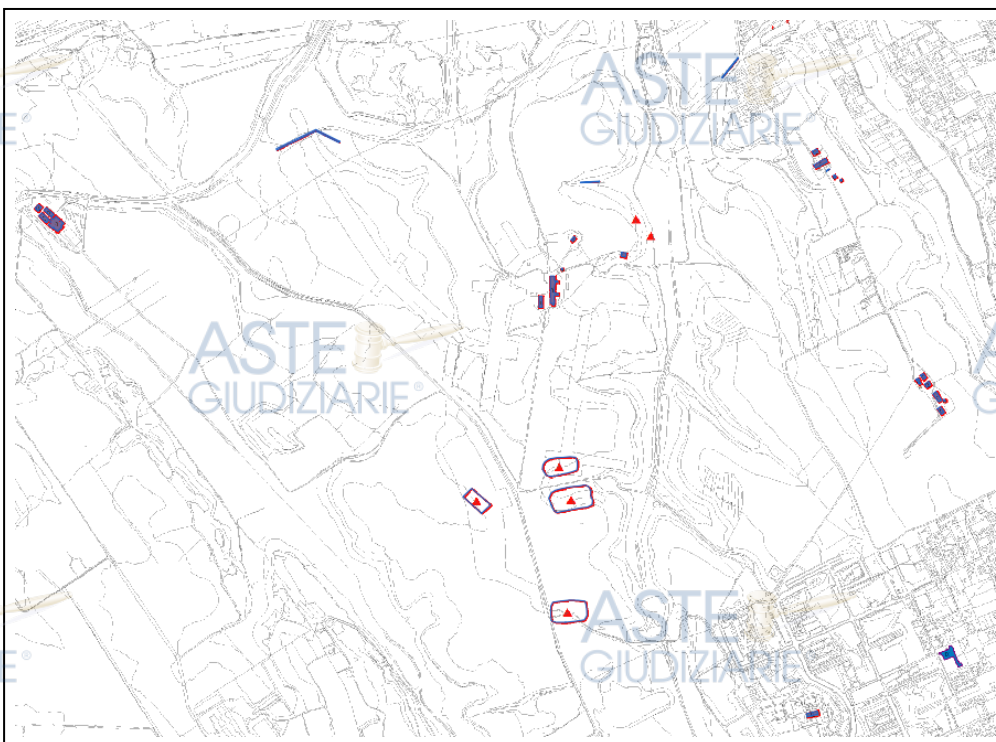
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

➡ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 12 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;



elaborato gestionale **"Carta per la Qualità"** - G1.12 foglio 12 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.



In base al PTPR LAZIO approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 l'area interessata dalla costruzione in cui sono comprese le unità immobiliari staggite ricade in:

TAVOLA A

- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione.

TAVOLA B

- Nulla.

TAVOLA C

- Beni del Patrimonio Culturale e Naturale
- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale
 - Parchi archeologici e culturali
 - Parco dell'Aniene

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per accertare la regolarità edilizia dei beni staggiti, la scrivente ha verificato la presenza di titoli edilizi che legittimassero lo stato dei luoghi sia presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, sia presso il Municipio territorialmente competente, sia presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma.

Dagli approfondimenti condotti presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è emersa l'esistenza della seguente documentazione tecnica per il fabbricato in cui sono ricompresi gli immobili *de quibus*:

- **Permesso di Costruire n. 243 del 24/03/2005** - progetto n. 48262/2004 per la costruzione degli edifici 3 e 7 in elevato e dell'intero **piano interrato degli edifici 1, 3 e 7** con fine lavori del 19/03/2007;
- **Permesso di Costruire n. 1017 del 12/10/2005** - progetto n. 39245/2005 per il **completamento dell'edificio 1** con fine lavori del 07/01/2008.

Successivamente sono state presentate al Municipio di competenza due **DIA in sanatoria ex art. 37 DPR n. 380/2001** e precisamente:

- **DIA prot. n. 54262 del 07/08/2007 per il solo edificio 1;**
- **DIA prot. n. 83560 del 06/12/2007 per il solo edificio 1.**

Di detta documentazione, attraverso l'accesso agli atti, è stato possibile reperire esclusivamente il carteggio relativo ai permessi di costruire, mentre il Municipio VI seppur ha confermato l'esistenza dei protocolli delle DIA citati, ha dichiarato l'irreperibilità dei relativi fascicoli (cfr. allegato n.5).

La scrivente ha pertanto inoltrato richiesta della suddetta documentazione tecnica all'Amministratore del Condominio^{***}, il quale ha fornito tali DIA (cfr. allegato n.5).

Lo stesso amministratore ha fornito copia della **SCIA per l'agibilità parziale** delle singole unità immobiliari ricomprese nei fabbricati 1-3-7, presentata ai sensi dell'art. 24, comma 4, lettera b) DPR 380/2001, al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale con prot. QI/2019/127839 (cfr. allegato n.5).

Non ha invece fornito, seppur più volte richiesto, il Certificato Prevenzione Incendi relativo all'autorimessa del piano seminterrato.

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.

Dall'analisi della documentazione reperita emerge quanto segue:

- PERMESSI DI COSTRUIRE n. 243 del 24/03/2005 e n. 1017 del 12/10/2005

Presso l'archivio del Dipartimento PAU è stato rinvenuto il solo elaborato grafico del PdC n.243/05 e non quello del PdC n.1017/2005. Ciò trova spiegazione nello stesso titolo abilitativo del PdC n.1017/05 dove in calce alla autorizzazione è testualmente riportato *"Al presente Permesso non sono allegati grafici di progetto, in quanto parte integrante del permesso di costruire precedentemente rilasciato"*.

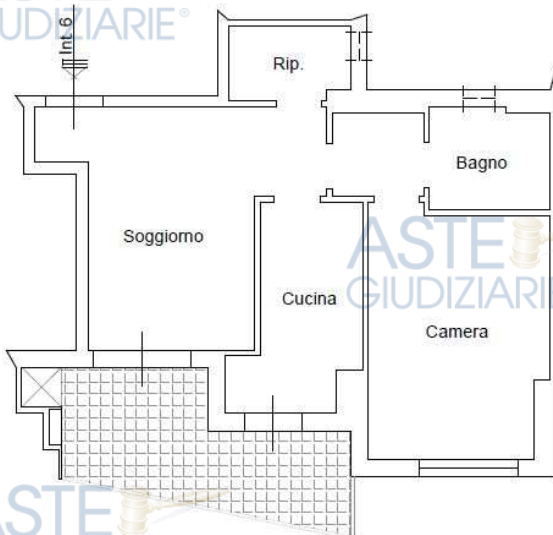
Il PdC n.243/05 infatti, seppur richiesto - relativamente all'edificio 1 - per la realizzazione del solo piano interrato, conteneva nell'elaborato grafico di progetto la definizione di tutti i livelli fino al piano coperture, che debbono dunque ritenersi assentiti, dal piano terra in poi, con il PdC n.1017/05.

- DIA prot. n. 54262 del 07/08/2007 e DIA prot. n. 83560 del 06/12/2007

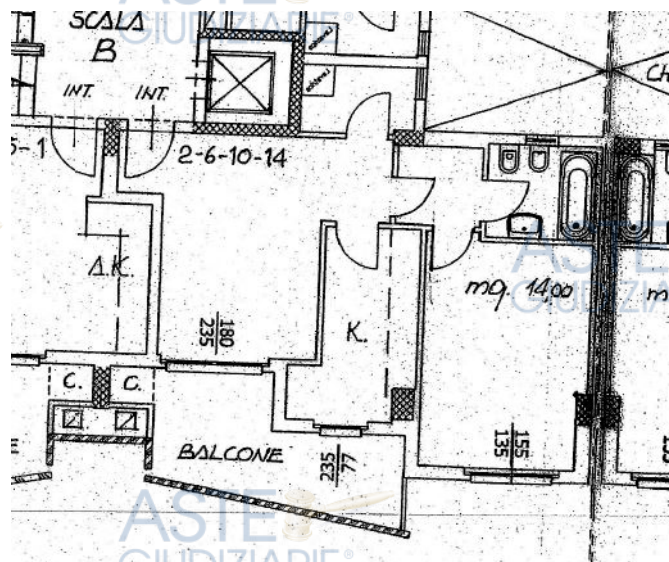
I suddetti documenti tecnici regolarizzano a sanatoria, quanto effettivamente costruito dal soggetto proponente.

Dalla analisi degli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi, molto simili tra loro, emerge una nuova distribuzione di tutti i livelli dell'edificio 1 ad eccezione del piano interrato, che è accennato graficamente, nella planimetria generale ai soli fini dell'inquadramento delle sistemazioni esterne. Atteso quanto sopra lo stato assentito di questo livello (PS1) deve ritenersi quello di cui all'elaborato grafico parte integrante del PdC n. 243/05.

Confrontando l'elaborato grafico dell'ultima DIA con lo stato dei luoghi dell'appartamento si evince la conformità dello stesso ai titoli assentiti.

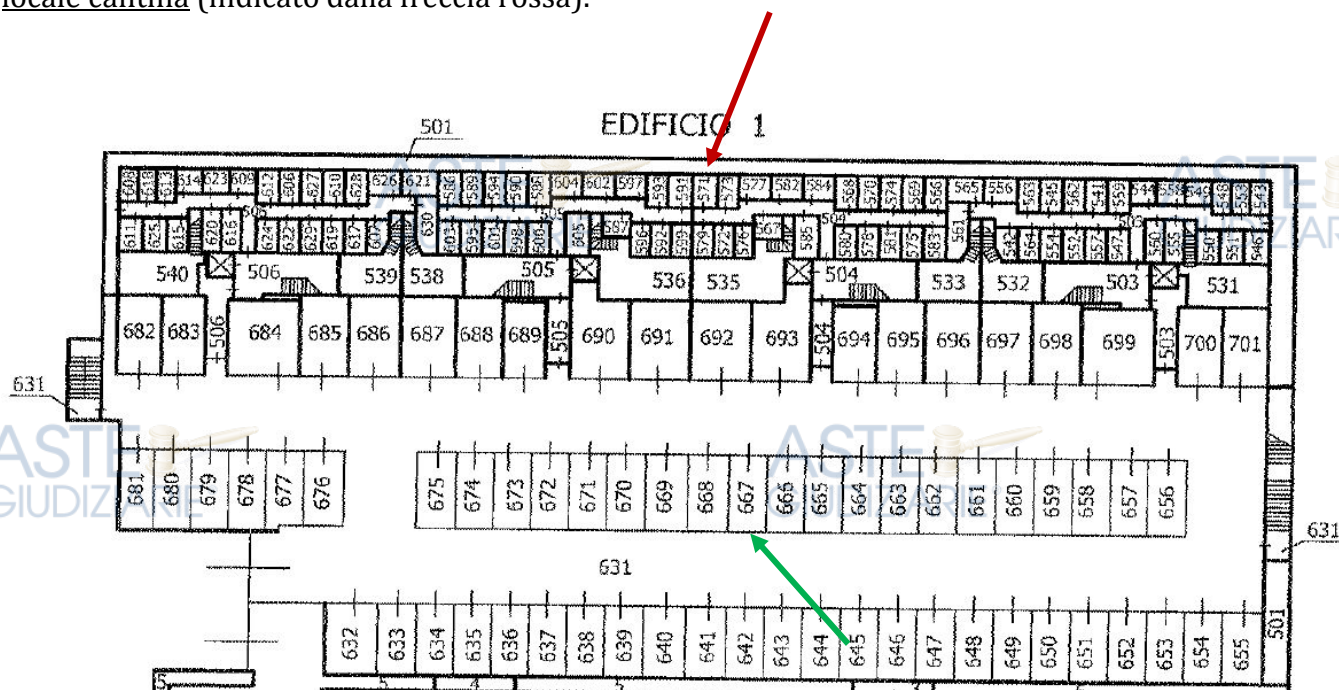


STATO DEI LUOGHI



PROGETTO ASSENTITO DIA

Comparando invece l'elaborato grafico del PdC n. 243/05 con lo stato dei luoghi si evince la conformità del posto auto a quanto autorizzato (indicato dalla freccia verde) e la non conformità del locale cantina (indicato dalla freccia rossa).



STATO DEI LUOGHI DA ELABORATO PLANIMETRICO



PROGETTO ASSENTITO PdC N.243/05

Dallo studio di detto documento emerge l'agibilità per il solo posto auto mentre l'appartamento con la relativa cantina non risultano ricompresi nell'elenco degli immobili per i quali è stata richiesta l'agibilità. Come riferito dall'amministratore della "****", che ha curato con il tecnico di propria fiducia la presentazione della pratica, ciò è da attribuirsi al fatto che gli esecutati - come anche altri condomini del complesso - non hanno a suo tempo fornito la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (di qui la SCIA parziale e non una pratica di agibilità per l'intero edificio).

Atteso quanto sopra l'appartamento e la cantina allo stato debbono intendersi sprovvisti di certificato di agibilità.

Sarà onere dell'eventuale aggiudicatario dei beni incaricare tecnico di propria fiducia affinché proceda dapprima alla redazione di CILA in sanatoria ex art.6-bis DPR 380/2001 necessaria alla regolarizzazione del locale cantina e quindi alla presentazione della SCIA di agibilità parziale per l'appartamento e la stessa cantina, ad oggi censiti come *un unicum*.

Il costo presunto per detta attività può essere quantificato a corpo in € 6.000,00 che saranno decurtate dalla stima del bene. In detta quantificazione si è tenuto conto del fatto che il condominio è in possesso di buona parte della documentazione necessaria per la presentazione della SCIA per l'agibilità del cespite, avendo già espletato la pratica per gli altri immobili ricompresi nel fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 232, EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO 2, INTERNO 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO NEL COMUNE DI ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI N. 206, EDIFICIO 1, PIANO S1, N. 36

Gli immobili *de quibus*, come dichiarato dall'esecutato in seno di accesso, sono ricompresi in condominio.

Da attestazione dell'Amministratore del Condominio "****" alla data del 24/02/2025 vi sono rate insolute per € 5.655,92 come da prospetto allegato (cfr. allegato n. 7).

Non risultano deliberate spese di gestione straordinaria e il canone annuale è di circa € 800,00.

Si rappresenta che i conteggi condominiali allegati sono quantificati alla data del 24/02/2025 e non si

ha contezza di quale sarà lo stato debitorio al momento dell'emissione del decreto di trasferimento dei beni. Tuttavia si rammenta che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., potrà essere richiesto all'eventuale aggiudicatario degli immobili, in solido col precedente proprietario, il pagamento dei soli contributi relativi alle spese ordinarie per l'anno in corso e quello precedente.



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

- **Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e posto auto coperto, siti nel Comune di Roma, nel quartiere Lunghezza, località Nuova Ponte di Nona, alla Via Raoul Chiodelli n. 232.

L'immobile pignorato è parte di un complesso edilizio articolato in tre fabbricati, ad uso misto civile abitazione e commerciale, distinti con i numeri 1-3-7 e nello specifico è ricompreso nell'edificio 1. Si tratta di un fabbricato in linea articolato in quattro distinte scale (A-B-C-D) dotate di ascensore, disposto su otto livelli (PT-1-2-3-4-5-6-S1).

L'appartamento *de quo*, ad uso residenziale, è posto al piano secondo della scala B ed è distinto con il numero interno 6. E' composto di soggiorno open-space, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, una camera, più un ampio balcone a livello avente accesso dal soggiorno e dalla cucina.

Insieme all'appartamento viene venduta anche una cantina censita catastalmente nella consistenza dell'appartamento. Si tratta di un piccolo ambiente di dimensioni ml 1,40 x 2,10 circa, posto nello spazio condominiale, dove insiste anche la zona destinata ai parcheggi. E' distinto con il n. 6.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato (ma non ai titoli abilitativi - cantina).

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 668, Part. 986, Sub. 571, Zc. 6, Categoria A2

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa. Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio di circa 2.650,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato Settembre 2024: Affiliato Tecnocasa - Immobiliare Ponte di Nona Srls

"PONTE DI NONA - Proponiamo in vendita all'interno di una palazzina in cortina appartamento sito al terzo piano composto da: soggiorno con angolo cottura, corridoio, camera matrimoniale, cameretta, doppi servizi entrambi finestrati con finestra piccolina uno con vasca e uno con doccia e per finire un terrazzo frontale. Completano la proprietà un posto auto coperto all'interno del comprensorio ed una cantina. L'immobile è completo di tende da sole e inferriate. OTTIMA ESPOSIZIONE AD EST. ...- € 155.000,00 - mq 70"

Parametro medio unitario: €/mq 2.214,00

2) Dato novembre 2024: Nova Re Gruppo Immobiliare

"PONTE DI NONA: BILOCALE TRASFORMABILE CON AFFACCIO LIBERO. In contesto centralissimo e adiacente ai principali servizi, proponiamo la vendita di un appartamento bilocale trasformabile posto al primo piano, di uno stabile "Costruzione IC" dotato di ascensore. La soluzione immobiliare, in buono stato originario, possiede la seguente disposizione interna: Ingresso, salone, cucina separata, disimpegno, camera matrimoniale, bagno finestrato con vasca idromassaggio e terrazzo di 24 Mq circa. L'immobile dispone di condizionatori, tende da sole, zanzariere armadio a muro e cancelletti blindati. Completano la proprietà un posto auto coperto e cantina di 7/8 Mq. Esposizione Est. - € 170.000,00 - mq 64"

Parametro medio unitario: €/mq 2.656,00

3) Dato novembre 2024: Re/MAX Maison

"Adiacente centro commerciale Roma Est e nelle immediate vicinanze dai servizi e dai collegamenti della zona, più precisamente in via Raoul Chiodelli. Proponiamo la vendita di un bilocale con ottima esposizione angolare ed affacci aperti, posto al terzo piano di una palazzina in cortina. Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno finestrato, disimpegno, balcone vivibile. Cantina e box auto completano la proprietà. - € 149.000,00 - mq 48"

Parametro medio unitario: €/mq 3.104,00

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 1.650,00 - 2.300,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2024, territorio del Comune di Roma, fascia suburbana, zona Ponte di Nona (via Luigi Gastinelli) - abitazioni civili).

In considerazione di quanto premesso, dalla media dei valori ottenuti dai prezzi offerti, dalle quotazioni OMI, tenuto conto della posizione, del grado di finitura dell'edificio e dell'immobile staggito, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 2.300,00 commerciale.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/PONTE%20DI%20NONA%20(VIA%20LUIGI%20GASTINELLI)

Codice zona: E53

Microzona: 203

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2300	L	7,3	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	2000	L	6,3	9,3	L
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L	5,8	8,3	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



- Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - con accesso da Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.**

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento e alla cantina descritti quali bene n. 1, è un posto auto coperto posto nello stesso fabbricato prima descritto.

Ha accesso sia da un cancello carrabile individuato dal civico n.206 di Via Raoul Chiodelli che immette in uno spazio condominiale e di qui a una rampa in battuto di cemento che conduce ai locali accessori del complesso (cantine, posti auto e box auto), sia dalla scala condominiale in cui è sito l'appartamento e la cantina prima descritti.

Il posto auto, ubicato al piano seminterrato dell'edificio, è delimitato da strisce verniciate a terra ed è distinto con il n.36. Ha pavimentazione in battuto di cemento ed è limitrofo ad un pilastro.

Catastralmente sviluppa una superficie di circa mq 12.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetico comparativa. Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati. Non sono stati rilevati molti comparabili per la tipologia posto auto, mentre per box auto sono state individuate più offerte di vendita. Considerando che la quotazione di un box è circa il doppio di quella di un posto auto coperto è possibile individuare un valore ordinario medio per posti auto di circa 500,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato Febbraio 2025: Affiliato Tecnorete - Studio Ponte di Nona Srl

"PONTE DI NONA - All'interno di un comprensorio privato dotato di cancello automatico, disponiamo di un posto auto collocato al piano -1 della prima palazzina che incontriamo sulla destra, accedendo da Via Raoul Chiodelli. La pertinenza è posizionata in modo tale di avere un comodo spazio di manovra. - € 6.000,00 - mq 12"

Parametro medio unitario: €/mq 500,00

2) Dato Febbraio 2025: Affiliato Tecnorete - Studio Ponte di Nona Srl

"PONTE DI NONA- Proponiamo in vendita un comodo box auto situato in via Umberto Puppini, nella tranquilla e ben servita zona di Ponte di Nona. Il box è sito al piano S1 e ha una superficie di circa 15 mq, ideale per parcheggiare la tua auto in totale sicurezza e comodità. - € 15.000,00 - mq 15"

Parametro medio unitario: €/mq 1.000,00

3) Dato Febbraio 2025: il Consulente Group

"PONTE DI NONA -PIU' PRECISAMENTE IN VIA ARTURO DANUSSO 23 la vendita di un BOX di 15 mq, posto a piano S1.

Possibilità parcheggio di più mezzo. FACILITA' DI ACCESSO\MANOVRA. - € 17.000,00 - mq 15"

Parametro medio unitario: €/mq 1.133,33

Non sono state rinvenute quotazioni per immobili simili, nè nella Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate nè nei Listini BIR della Borsa Immobiliare di Roma.

Per tutto quanto sopra premesso, tenuto conto della posizione del bene, del grado di finitura dell'edificio e dell'immobile staggito, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 500,00 commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, interno 6, piano 2	57,85 mq	2.300,00 €/mq	€ 133.055,00	100,00%	€ 133.055,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, interno 36, piano S1	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 139.055,00

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima dell'intero:

€ 139.055,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - **€ 6.000,00** (per regolarizzazione del bene e la SCIA per l'agibilità) = **€ 119.149,50**
arrotondato a € 120.000,00

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Attestazione oneri condominiali e regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - 08 Certificati
- ✓ Altri allegati - 09 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 10 Ispezione ipotecaria Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - 12 Nota spese e competenze

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli n. 232, edificio 1, scala B, piano 2, interno 6.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e posto auto coperto, siti nel Comune di Roma, nel quartiere Lunghezza, località Nuova Ponte di Nona, alla Via Raoul Chiodelli n. 232.

L'appartamento *de quo*, ad uso residenziale, è posto al piano secondo della scala B ed è distinto con il numero interno 6. E' composto di soggiorno open-space, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, una camera, più un ampio balcone a livello avente accesso dal soggiorno e dalla cucina.

Insieme all'appartamento viene venduta anche una cantina censita catastalmente nella consistenza dell'appartamento. Si tratta di un piccolo ambiente di dimensioni ml 1,40 x 2,10 circa. E' distinto con il n. 6.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 668, Part. 986, Sub. 571, Zc. 6, Categoria A2

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:



elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" - foglio 12 scala 1:10.000

Componente: Sistema insediativo - **Città consolidata**

Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - **T3**

disciplinato dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

➡ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 12 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;

➡ elaborato gestionale "**Carta per la Qualità**" - G1.12 foglio 12 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.

- **Bene N° 2 - Posto auto coperto ubicato nel Comune di Roma (RM) - con accesso da Via Raoul Chiodelli n. 206, edificio 1, piano S1, n. 36.**

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento e alla cantina descritti quali bene n. 1, è un posto auto coperto posto nello stesso fabbricato prima descritto.

Il posto auto, ubicato al piano seminterrato dell'edificio, è delimitato da strisce verniciate a terra ed è distinto con il n.36. Ha pavimentazione in battuto di cemento ed è limitrofo ad un pilastro.

Catastalmente sviluppa una superficie di circa mq 12.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 668, Part. 986, Sub. 667, Zc. 6, Categoria C6

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

➡ elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" - foglio 12 scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città consolidata**
Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - **T3**

disciplinato dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



elaborato prescrittivo **"Rete Ecologica"** - foglio 12 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;



elaborato gestionale **"Carta per la Qualità"** - G1.12 foglio 12 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

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

Bene N° 1 - Appartamento con cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli, 232, edificio 1, scala B, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annessa cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 986, Sub. 571, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	57,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa complessivamente in discreto stato di manutenzione (cfr. allegato n.1).		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e posto auto coperto, siti nel Comune di Roma, nel quartiere Lunghezza, località Nuova Ponte di Nona, alla Via Raoul Chiodelli n. 232. L'appartamento de quo, ad uso residenziale, è posto al piano secondo della scala B ed è distinto con il numero interno 6. E' composto di soggiorno open-space, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, una camera, più un ampio balcone a livello avente accesso dal soggiorno e dalla cucina. Insieme all'appartamento viene venduta anche una cantina censita catastalmente nella consistenza dell'appartamento. Si tratta di un piccolo ambiente di dimensioni ml 1,40 x 2,10 circa. E' distinto con il n. 6 Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli, 206, edificio 1, n. 36, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 986, Sub. 667, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente all'appartamento e alla cantina		

	descritti quali bene n. 1, è un posto auto coperto posto nello stesso fabbricato prima descritto Il posto auto, ubicato al piano seminterrato dell'edificio, è delimitato da strisce verniciate a terra ed è distinto con il n.36. Ha pavimentazione in battuto di cemento ed è limitrofo ad un pilastro. Catastalmente sviluppa una superficie di circa mq 12.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI