



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandrini Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 724/2021 del R.G.E.

contro



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1.....	4
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1.....	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	10



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	18
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 724/2021 del R.G.E.	37
Lotto Unico	37



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.40)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.90, 12.40)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

L'immobile oggetto della presente procedura è situato in Via Pasquale II n.240, nel Comune di Roma, Municipio XIV.

Trattasi di un edificio ad impianto lineare con geometria planimetricamente "spezzata", di sei e sette piani fuori terra, servito da diversi corpi scala.

L'edificio ha accesso da via Pasquale II, poco distante dalla via Boccea e dalla via Mattia Battistini; si colloca nel quadrante ovest di Roma, al confine ovest del quartiere di Primavalle.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è denominata int.2 ed è posta al piano primo dell'edificio 4, alla scala B. Si affaccia a nord est verso il distacco su via Pasquale II. Ha due lati liberi su quattro.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso e soggiorno,
- cucina,
- 3 camere,
- 2 bagni,
- un balcone con accesso da soggiorno e cucina

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 02/10/2024 - vedi allegati.

La procedura di cui alla presente relazione di stima è la procedura esecutiva N.R.G.E.I. 724/2021- a cui è riunita la procedura esecutiva N.R.G.E.I. 878/2023.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato in Via Pasquale II n.240, nel Comune di Roma, Municipio XIV.

Trattasi di una edificio ad impianto lineare con geometria planimetricamente "spezzata", di sei e sette piani fuori terra, servito da diversi corpi scala.

L'edificio ha accesso da via Pasquale II, poco distante dalla via Boccea e dalla via Mattia Battistini; si colloca nel quadrante ovest di Roma, al confine ovest del quartiere di Primavalle.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, cantina, è denominata int.9 ed è posta al piano primo interrato dell'edificio 4, alla scala B.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- vano cantina

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 02/10/2024 - vedi allegati.

La procedura di cui alla presente relazione di stima è la procedura esecutiva N.R.G.E.I. 724/2021- a cui è riunita la procedura esecutiva N.R.G.E.I. 878/2023.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

L'appartamento int.2 al piano primo è confinante con: zone di distacco condominiale verso via Pasquale II su due lati, appartamenti stesso piano interni 1 e 3, vano scale condominiale, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

La cantina int.9 al piano primo interrato (cantinato) è confinante con: intercapedine, spazio comune di distribuzione, cantina n.10 e cantina n.9 della scala C, salvo altri.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	101,80 mq	1	101,80 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	13,70 mq	13,70 mq	0,25	3,42 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				105,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,22 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I dati di superficie reale netta variano di poco rispetto ai dati di superficie catastale, che verranno perciò assunti come congrui.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1977 al 08/09/1994	***** nato a ***** ***** proprietà per 1/2; ***** nata a ***** ***** proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 356, Part. 1705, Sub. 35 Categoria A2
Dal 08/09/1994 al 05/03/2001	***** nato a ***** il ***** proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 356, Part. 1705, Sub. 35 Categoria A2
Dal 05/03/2001 al 20/06/2001	***** nato a ***** il ***** proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 356, Part. 1705, Sub. 35 Categoria A2
Dal 20/06/2001 al 27/07/2005	***** nata a ***** il ***** ***** proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 356, Part. 1705, Sub. 35 Categoria A2
Dal 27/07/2005 al 14/02/2025	***** nata a ***** il ***** ***** proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 356, Part. 1705, Sub. 528 Categoria A2

Dal 27/07/2005 l'appartamento cambia consistenza da 5,5 a 6 vani per VARIAZIONE del 27/07/2005 Pratica n. RM0565182 in atti dal 27/07/2005 AMPL.PER CHIUSURA BALCONE (n.83178.1/2005). Conseguentemente il sub passa da 35 a 528.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1977 al 08/09/1994	***** nato a ***** ***** il *****	Catasto Fabbricati Fg. 356, Part. 1705, Sub. 58

	***** proprietà per 1/2; ***** nata a ***** *****il *****proprietà per 1/2	Categoria C2
Dal 08/09/1994 al 20/06/2001	***** nato a ***** il ***** proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 356, Part. 1705, Sub. 58 Categoria C2
Dal 20/06/2001 al 14/02/2025	***** nata a***** il *****proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 356, Part. 1705, Sub. 58 Categoria C2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	356	1705	528	5	A2	3	6 vani	Totale: 102m ² Totale:esl use areescoperte**:98 m ² mq	1301,47 €	1	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto è conforme all'ultima planimetria catastale in atti depositata nel 2020, per sagoma e superficie, al netto di alcune riseghe, nicchie e spessori murari leggermente variati. Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	356	1705	58	5	C2	10	5 mq	6 mq mq	56,81 €	S1	

L'immobile è corrispondente per sagoma, superficie e volume alle corrispondenze catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di un fabbricato a più livelli di tipo condominiale, in particolare trattasi di un edificio in linea con andamento "spezzato", servito da diversi corpi scale, posto all'interno di un'area verde recitata e ben curata, di pertinenza condominiale. L'edificio è rivestito in cortina, con balconi aggettanti intonacati e con fioriere integrate. Il tutto è in buone condizioni manutentive.

Internamente l'appartamento è in buone condizioni, sia con riguardo alle murature che agli impianti. Non sono presenti fenomeni infiltrativi né segni di compromissione statica.

Tutti gli ambienti risultano inoltre ben illuminati e tutti dotati di sufficiente areazione ed illuminazione naturale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di un fabbricato a più livelli di tipo condominiale, in particolare trattasi di un edificio in linea con andamento "spezzato", servito da diversi corpi scale, posto all'interno di un'area verde recitata e ben curata, di pertinenza condominiale. L'edificio è rivestito in cortina, con balconi aggettanti intonacati e con fioriere integrate. Il tutto è in buone condizioni manutentive.

Internamente la cantina è in buone condizioni. Da esame visivo non sono presenti fenomeni infiltrativi né segni di compromissione statica.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

L'immobile in esame è parte di un fabbricato in linea di quattro corpi denominati A, B, C, D, con diversi corpi scale a servizio degli appartamenti. Il "villino 4", dove è presente il bene oggetto di procedura, ha un proprio regolamento di condominio, depositato nel 1977.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: il suolo, le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, gli androni d'ingresso, i vani scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, la viabilità privata esterna, gli impianti di adduzione e scarico, ecc.

Per un elenco ed una descrizione più dettagliata si rimanda al Regolamento di Condominio del 7.1.1977, notaio Eraldo Bellucci, Roma, rep. 2106 e racc. 1214.

Le originarie tabelle millesimali sono state aggiornate con nuove tabelle datate 30.05.2021, fornite dall'amministratore su richiesta dello scrivente. In esse si evince che per all'appartamento in esame, denominato int.2 e posto al piano primo dell'edificio 4, alla scala B, sono attribuiti, nella tabella A di proprietà, millesimi 12,13.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile in esame è parte di un fabbricato in linea di quattro corpi denominati A, B, C, D, con diversi corpi scale a servizio degli appartamenti. Il "villino 4", dove è presente il bene oggetto di procedura, ha un proprio regolamento di condominio, depositato nel 1977.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: il suolo, le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, gli androni d'ingresso, i vani scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, la viabilità privata esterna, gli impianti di adduzione e scarico, ecc.

Per un elenco ed una descrizione più dettagliata si rimanda al Regolamento di Condominio del 7.1.1977, notaio Eraldo Bellucci, Roma, rep. 2106 e racc. 1214.

Le originarie tabelle millesimali sono state aggiornate con nuove tabelle datate 30.05.2021, fornite dall'amministratore su richiesta dello scrivente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Nulla da segnalare.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di un fabbricato a più livelli, trattasi di un edificio in linea con andamento "spezzato", servito da diversi corpi scale e ascensori a servizio dei piani. La struttura è in calcestruzzo armato, le coperture piane a solaio. I rivestimenti esterni sono a cortina, con balconi aggettanti rifiniti ad intonaco bianco e fioriere integrate.

Internamente l'appartamento è in buone condizioni, sia con riguardo alle murature che agli impianti. Sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici nei servizi; nel resto dell'appartamento i pavimenti sono in parquet. Finiture ad intonaco civile e tinteggiature chiare nei diversi ambienti lasciano spazio, per alcune pareti, ad espedienti pittorici di finitura estetica, e carte da parati.

Tutti gli ambienti risultano inoltre ben illuminati dotati di infissi doppio vetro. Anche le porte interne, laccate, sono di un certo pregio. Gli impianti, sotto traccia, sono funzionanti. Sono presenti degli split e una caldaia. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di un fabbricato a più livelli, trattasi di un edificio in linea con andamento "spezzato", servito da diversi corpi scale e ascensori a servizio dei piani. La struttura è in calcestruzzo armato, le coperture piane a solaio. I rivestimenti esterni sono a cortina, con balconi aggettanti rifiniti ad intonaco bianco e fioriere integrate. A lpiano S1 sono poste le cantine.

Internamente la cantina è in buone condizioni, relativamente all'uso cui è destinato l'ambiente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutata ed è quindi da considerarsi libero per la procedura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutata ed è quindi da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1994 al 20/06/2001	***** ***** *****, diritto di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Franco Batolomucci	08/09/1994	214431	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/06/2001	*****, **** *****, diritto di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Tullio Cimmino	20/06/2001			424461	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1994 al 20/06/2001	*****, ***** *****, diritto di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Franco Batolomucci	08/09/1994	214431	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		notaio Tullio Cimmino	20/06/2001	424461
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da Atto di mutuo e ipoteca
Iscritto a Roma 1 il 17/09/2007
Reg. gen. 166753 - Reg. part. 41836
Importo: € 450.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 31/08/2023
Reg. gen. 108279 - Reg. part. 79903

Oneri di cancellazione

Sul precedente sub 35 (poi variato nell'attuale sub 528) gravava:

- ISCRIZIONE del 17/09/1998 - Registro Particolare 16496 Registro Generale 55249
Pubblico ufficiale LIPARI ANNA MARIA Repertorio 114588 del 16/09/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Importo: € 364.500,00



- TRASCRIZIONE del 04/08/2021 - Registro Particolare 74943 Registro Generale 107262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13787 del 20/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUEST'ULTIMA TRASCRIZIONE RISULTA SUL SUB 35, SOPPRESSO IL 27.07.2005 (VEDI VISURA STORICA) E
NON SULL'ATTUALE SUB 528, DA ESSO DERIVATO.

Nell'ispezione per soggetto è presente la trascrizione suddetta.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO
S1**



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 17/09/1998
Reg. gen. 55249 - Reg. part. 16496
Importo: € 364.500,00
- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante
da Atto di mutuo e ipoteca
Iscritto a Roma 1 il 17/09/2007
Reg. gen. 166753 - Reg. part. 41836
Importo: € 450.000,00

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 31/08/2023
Reg. gen. 108279 - Reg. part. 79903

Oneri di cancellazione



SULL'ISPEZIONE IPOTECARIA DELLA CANTINA (VEDI) NON COMPARE LA TRASCRIZIONE del 04/08/2021 -
Registro Particolare 74943 Registro Generale 107262 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio
13787 del 20/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nell'ispezione per soggetto è presente la trascrizione suddetta.



NORMATIVA URBANISTICA



INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

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.LGT 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) Parcheggi 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 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 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

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

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

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

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 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 a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B39 "Ponte Galeria" – Comparto "D/parte", in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 13 dicembre 2006 (vedi paragrafo "regolarità edilizia").

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani",
" Coste marine lacuali e corsi d'acqua";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/04; tavola B24, foglio 374.-" aree urbanizzate del PTPR",
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98; tavola C24, foglio 374.- "tessuto urbano";

- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98; tavola D24, foglio 374 - "tessuto urbano"

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

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.LGT 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) Parcheggi 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 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 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

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

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

durata dell'esercizio.

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

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 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 a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B39 "Ponte Galeria" - Comparto "D/parte", in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 13 dicembre 2006 (vedi paragrafo "regolarità edilizia").

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani",
" Coste marine lacuali e corsi d'acqua";
- Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/04; tavola B24, foglio 374.-" aree urbanizzate del PTPR",
- Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98; tavola C24, foglio 374.- "tessuto urbano";
- Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98; tavola D24, foglio 374 -" tessuto urbano"

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Come si legge anche nel regolamento di condominio del 1977: l'"apezzamento di terreno era destinato al N.P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P.R. 16.12.1965 a zona F/1 - ristrutturazione urbanistica - nella quale era consentita l'edificazione, secondo le Norme Tecniche di attuazione del detto P.R.G., con l'indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq; (...) il Comune di Roma rilasciò la licenza edilizia n.1108 in data 3 ottobre 1973, a nome della dante causa Soc. ***** per la costruzione di un complesso di quattro edifici (denominati "Villino 1" - "Villino 2" - "Villino 3" - "Villino 4") secondo il progetto prot. n. 26304/1972 approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23 febbraio 1973 (...) in data 13.10.1975 il Comune di Roma rilasciò la licenza edilizia n.345 relativa al progetto di variante in corso d'opera prot. n. 9150/1975 approvato dalla Commissione Edilizia il 29.7.1975 (...) per il quale (...) è stata rilasciata la relativa licenza edilizia n.1410 del 9.12.1976 (...) in ordine ai progetti di cui ai precedenti punti (...) la Società ***** ha sottoscritto, al rogito del Notaio dott. Filippo Calabresi di Roma, i seguenti atti d'obbligo a favore del Comune di Roma: 1) in data 2.9.1975 rep. 87158 trascritto a Roma 1 il 3.9.1975 al n.22956 di formalità, concernente sistemazione distacchi, parcheggi privati, parcheggio pubblico, superfici a pilotis, destinazione d'uso, alloggi portiere; 2) in data 9.9.1976 rep. n. 91742 trascritto a Roma 1 il 10.9.1976 al n.31215 di formalità che riconferma l'atto precedente con l'aggiornamento delle destinazioni d'uso al nuovo progetto di variante; 3) in data 12.11.1976 rep. n. 92560, trascritto a Roma 1 il 13.11.1976 al n.37.400 di formalità, concernente rettifica del numero di protocollo del progetto di variante di cui al precedente punto m); (...) in data 22.11.1976, prot. n.40956, la Società ***** ha presentato al Comune di Roma una domanda di scissione del prog. prot. n. 40012/1975 ed il conseguente rilascio di quattro separate licenze edilizie, una per ciascuno dei quattro fabbricati (...) in relazione alla suddetta domanda di scissione di licenza, la Società ***** , con atto a favore del Comune di Roma a rogito notaio Eraldo Bellucci di Roma in data 24.12.1976 rep.n. 2044, trascritto a Roma il 27.12.1976 al n. 43578 di formalità, ha riconfermato (...) tutti gli obblighi precedentemente assunti (...) i lavori relativi ai progetti sopra menzionati hanno avuto inizio per l'intero complesso in data 11 ottobre 1973 (...) limitatamente al "Villino 4", sono stati ultimati il 28.12.1976, come da dichiarazione prot. n.46552 in data 30.12.1976".

Nell'atto di provenienza del 20.06.2001, notaio Tullio Cimmino, rep. 42446 e racc. 9201, con cui la parte esecutata entra in possesso dell'immobile, all'art.2: "il fabbricato sito in Roma via Pasquale II n.240, nonché le unità immobiliari oggetto del presente atto che ne sono parte, è stato edificato giusta licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 9 dicembre 1976, n.1410; a seguito di alcune modifiche effettuate in assenza di idonee autorizzazioni amministrative è stata presentata al Comune di Roma in data 21 maggio 1987, prot. 139925 (progr. 0232892009) istanza di concessione edilizia in sanatoria, relativamente alla quale è stata interamente pagata l'intera oblazione autoliquidata, ammontante a complessive lire 100.000 (centomila) mediante versamento su c.c.p. n. 255000, presso l'ufficio postale di Roma-Succ. 5, in data 1 luglio 1986,

bollettino n.656; non sono state realizzate altre opere (...)"

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU ha proceduto ad avviare le necessarie ricerche e i relativi accessi agli atti presso gli uffici delle P.A., tra cui:

-l'Archivio Progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copie di:

- Progetto variante 40012/1975 (in corso d'opera al precedente progetto prot. n.9150/75 approvato il 29.7.1975 di cui alla licenza 845 del 13.10.1975) con timbro Ripartizione XV Urb. Edil. Priv. prog. 40012/1975 visto 15.12.1975 e parere favorevole Commissione Edilizia seduta del 6.8.1976; con timbro Comune di Roma Ripartizione XV prot. 40956 del 22.11.1976;
- Atto d'obbligo del 2.9.1975, notaio Filippo Calabresi, Rep. 87158 e Racc. 24478, in cui è scritto: "venne rilasciata ... in data 3.10.1973 la licenza edilizia n.1108 relativa al progetto prot. n.26304/72 comprendente quattro fabbricati denominati "Villino 1", "Villino 2", "Villino 3", "Villino 4" .. licenza volturata ... con licenza n.204 del 30.1.1974 prot. 1258/1974 ... in data 3.4.1975, registrato al n. 9150 di protocollo ... un progetto variante in corso d'opera ... approvato dal Comune di Roma in data 29.7.1975 subordinando il rilascio della relativa licenza di costruzione alla presentazione di un atto d'obbligo (n.d.s.: questo) ... a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ... a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio ... per tutti e quattro i fabbricati ...mantenere le superfici coperte a piloties del piano terra ... le destinazioni d'uso dei locali ai piani torrino ed ai piani interrati ... la destinazione d'uso degli alloggi portieri ...
- Atto d'obbligo del 9.9.1976, notaio Calabresi, Rep. 91742 e Racc. 25463, che riconferma l'atto precedente con aggiornamento delle destinazioni d'uso al nuovo progetto di variante prot. 40012/75;
- Licenza edilizia n. 1410 del 9.12.1976 - prot. 4001 - per variante 4 edifici. Nella stessa sono richiamati l'atto di vincolo trascritto a Roma 1 il 10.9.1976 al n.31215 e l'atto trascritto a Roma 1 il 13.11.1976 al n.37.400 e viene richiamata la precedente licenza edilizia n.845 rilasciata in data 13.10.1975;
- Scissione autorizzazione edilizia prot. 14696 del 12.4.77 relativa a "domanda prot. n. 40956/76 per scissione autorizzazione edilizia n.1410/6 (...) Vista la domanda (...) l'autorizzazione edilizia n.1410 del 9.12.1976 relativa alla realizzazione di costruzione quattro edifici è suddivisa nelle autorizzazioni edilizie n. 14693-14694-14695-14696 di cui la n. 14696 s'intende riferita al fabbricato 4"
- Certificato di collaudo delle strutture del 10.05.1977;
- Certificato di Abitabilità n.394 del 29.12.1977, vista la domanda 19602/77, visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del edificio 4 autorizzato con progetto 26304/72 e 40012/75 in via Pasquale II 236-240 (234 cancello).

Riassumendo: l'iter di approvazione dell'edificio è complesso, e comprende progetto e numerose varianti successive, ognuna con i suoi atti d'obbligo (vedi oltre), e le relative licenze. Inoltre va considerato che in molti casi si tratta di variazioni dovute alla scissione dell'unico progetto iniziale in quattro, tanti quante le palazzine. Quella dove sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è la numero 4. Per essa, per valutare la conformità dello stato di fatto al progetto, vanno valutate le tavole grafiche del Progetto variante 40012/1975 con timbro Ripartizione XV Urb. Edil. Priv. del 15.12.1975 e parere favorevole Commissione Edilizia seduta del 6.8.1976 (vedi allegati).

Gli atti d'obbligo di interesse sono, in particolare:

- Notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 2.9.1975 rep. 87158, trascritto a Roma 1 il 3.9.1975 al n.22956 di formalità;
- Notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 9.9.1976 rep. n. 91742 trascritto a Roma 1 il 10.9.1976 al n.31215 di formalità;
- Notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 12.11.1976 rep. n. 92560, trascritto a Roma 1 il 13.11.1976 al n.37.400 di formalità;
- Notaio Eraldo Bellucci di Roma in data 24.12.1976 rep.n. 2044, trascritto a Roma il 27.12.1976 al n. 43578 di formalità

Dal confronto dei grafici di progetto emerge:

- per l'appartamento: conformità di sagoma, superficie, volume, aperture e distribuzione interna. Le uniche differenze sono la chiusura parziale di un balcone (assorbita dall'appartamento) e la chiusura totale di un altro balcone (a veranda, anch'essa assorbita dall'appartamento). Ma queste modifiche hanno indotto lo scrivente a ispezionare gli atti presente all'U.S.C.E. (Ufficio Speciale del Condo Edilizio, per la disamina dei quali vedi di seguito);

- per la cantina: conformità di sagoma, superficie, volume, aperture e distribuzione interna.

- l'Ufficio Speciale del Condo Edilizio, che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copie di:

- Domanda relativa alla definizione degli illeciti prot. 87/139925, via Pasquale II n.240 scala B int.2, per uso residenziale, chiusura parziale balcone e annessione superficie residenziale. Mq 3,8. Tipologia dell'abuso 1.

Il titolo a sanatoria non è stato rilasciato/ritirato.

- Domanda relativa alla definizione degli illeciti prot. 01/524457, via Pasquale II n.240 scala B int.2, per uso residenziale, chiusura a veranda con alluminio e muratura mt. 1,5 x 3,2 = Mq 4,80. Mq 4,8. Tipologia dell'abuso 1.

Il titolo a sanatoria non è stato rilasciato/ritirato.

Riassumendo: si tratta di due domande di sanatoria, per la chiusura parziale e/o di due balconi; ma le domande non sono state integrate della documentazione richiesta e non sono stati quindi completati gli iter e, alla data odierna, le autorizzazioni a sanatoria non sono state ancora rilasciate/ritirate. In entrambi i casi va riavviato l'iter a cura dell'avente titolo e di un suo tecnico, con le eventuali integrazioni del caso e fino al ritiro.

- Municipio XIV competente per territorio, dove lo scrivente ha fatto una richiesta di accesso agli atti sulla scorta di una evidenza nella visura storica catastale dell'appartamento che recita: "RISTRUTTURAZIONE del 28/07/2020 Pratica n. RM0252072 in atti dal 30/07/2020 RISTRUTTURAZIONE (n.116626.1/2020)". L'accesso agli atti, condotto per nominativo e via, ha in effetti portato a ricevere, dopo i tempi di rito, copia di:

- CILA protocollo CT/2020/67896 presentata da ***** per opere interne eseguite (CILA tardiva a sanatoria), con pagamento della relativa sanzione forfettaria. In particolare, come si evince nell'allegato grafico, si tratta della trasformazione, con opere, della veranda realizzata nel vecchio balcone chiuso (di cui alla già citata richiesta di condono), trasformata in bagno; dello spostamento delle porte nel disimpegno di ingresso; nell'eliminazione di un bagno (ve ne erano già due esistenti) per la creazione di una terza "cameretta", prendendo superficie anche da una camera già esistente. I mq dei due vani ricavati non sono specificati nella tavola grafica, e non sono neanche scritte le destinazioni d'uso poiché, come ha confermato anche il rilievo eseguito dallo scrivente, i mq relativi a ciascuna delle due "camerette" ricavate sono minori di quelli minimi previsti di legge (Regolamento Edilizio) pari a minimo mq 9. I vani sono però dotati di finestrate e quindi non sono definibili ripostigli. Resta una ambiguità non risolta, ed evidentemente non affrontata neanche dal Municipio, che, evidentemente, verifica le pratiche solo a campione.

Riassumendo: si tratta dell'ultimo intervento ufficiale sull'immobile. Il post operam è conforme all'ultima planimetria catastale in atti, depositata nel 2020. Ed è conforme per distribuzione anche allo stato di fatto, al netto di alcune riseghe, nicchie e spessori murari leggermente variati. Tuttavia resta il problema delle "camerette" normativamente troppo piccole. Inoltre, a rigore, la CILA andava presentata dopo il perfezionamento delle due pratiche di condono e il ritiro dei rispettivi titoli a sanatoria, che restano invece ancora sospesi.

Conclusioni: dalla disamina di tutto quanto sopra, si evince che l'appartamento, nell'attuale stato di fatto, non è regolare dal punto di vista edilizio. Vanno riavviati gli iter dei due condoni, integrate le domande con i necessari allegati e seguite fino al completamento e ritiro delle autorizzazioni a sanatoria. A rigore, ritirati i titoli, essi legittimeranno l'immobile come al momento delle relative richieste e pertanto andrà presentata poi una nuova CILA per opere compiute che, a valle di tutto, legittimi lo stato finale. Tuttavia, è parere dello scrivente che

nell'occasione debbano essere tamponate con cartongesso internamente le finestre delle due "camerette" affinché, prive di finestre, siano assimilabili ed utilizzabili (ed accatastabili) come ripostigli. In mancanza, dovrà essere abbattuto per maggior quota il tramezzo che le separa affinché, diventate un'unica camera, ci siano le caratteristiche d'uso previste per la destinazione residenziale.

Costi: per le pratiche di condono fino al ritiro, tra costi di segreteria e costi per consulenza tecnica € 5.000 circa. Per nuova CILA e relativo accatastamento finale, tra sanzioni, costi di segreteria e costi per consulenza tecnica € 3.500 circa. Per opere fisiche sull'immobile, in entrambe le ipotesi come descritte, € 1.500 circa. Pertanto i costi totali per le regolarizzazioni edilizie dell'immobile sono di complessivi € 10.000 circa. Di tale importo si terrà conto al momento della stima.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Come si legge anche nel regolamento di condominio del 1977: l'"apezzamento di terreno era destinato al N.P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P.R. 16.12.1965 a zona F/1 - ristrutturazione urbanistica - nella quale era consentita l'edificazione, secondo le Norme Tecniche di attuazione del detto P.R.G., con l'indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq; (...) il Comune di Roma rilasciò la licenza edilizia n.1108 in data 3 ottobre 1973, a nome della dante causa Soc.***** per la costruzione di un complesso di quattro edifici (denominati "Villino 1" - "Villino 2" - "Villino 3" - "Villino 4") secondo il progetto prot. n. 26304/1972 approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23 febbraio 1973 (...) in data 13.10.1975 il Comune di Roma rilasciò la licenza edilizia n.345 relativa al progetto di variante in corso d'opera prot. n. 9150/1975 approvato dalla Commissione Edilizia il 29.7.1975 (...) per il quale (...) è stata rilasciata la relativa licenza edilizia n.1410 del 9.12.1976 (...) in ordine ai progetti di cui ai precedenti punti (...) la Società ***** ha sottoscritto, al rogito del Notaio dott. Filippo Calabresi di Roma, i seguenti atti d'obbligo a favore del Comune di Roma: 1) in data 2.9.1975 rep. 87158 trascritto a Roma 1 il 3.9.1975 al n.22956 di formalità, concernente sistemazione distacchi, parcheggi privati, parcheggio pubblico, superfici a pilotis, destinazione d'uso, alloggi portiere; 2) in data 9.9.1976 rep. n. 91742 trascritto a Roma 1 il 10.9.1976 al n.31215 di formalità che riconferma l'atto precedente con l'aggiornamento delle destinazioni d'uso al nuovo progetto di variante; 3) in data 12.11.1976 rep. n. 92560, trascritto a Roma 1 il 13.11.1976 al n.37.400 di formalità, concernente rettifica del numero di protocollo del progetto di variante di cui al precedente punto m); in data 22.11.1976, prot. n.40956, la Società ***** ha presentato al Comune di Roma una domanda di scissione del prog. prot. n. 40012/1975 ed il conseguente rilascio di quattro separate licenze edilizie, una per ciascuno dei quattro fabbricati (...) in relazione alla suddetta domanda di scissione di licenza, la Società *****, con atto a favore del Comune di Roma a rogito notaio Eraldo Bellucci di Roma in data 24.12.1976 rep.n. 2044, trascritto a Roma il 27.12.1976 al n. 43578 di formalità, ha riconfermato (...) tutti gli obblighi precedentemente assunti (...) i lavori relativi ai progetti sopra menzionati hanno avuto inizio per l'intero complesso in data 11 ottobre 1973 (...) limitatamente al "Villino 4", sono stati ultimati il 28.12.1976, come da dichiarazione prot. n.46552 in data 30.12.1976".

Nell'atto di provenienza del 20.06.2001, notaio Tullio Cimmino, rep. 42446 e racc. 9201, con cui la parte esecutata entra in possesso dell'immobile, all'art.2: "il fabbricato sito in Roma via Pasquale II n.240, nonché le unità immobiliari oggetto del presente atto che ne sono parte, è stato edificato giusta licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 9 dicembre 1976, n.1410; a seguito di alcune modifiche effettuate in assenza di idonee autorizzazioni amministrative è stata presentata al Comune di Roma in data 21 maggio 1987, prot. 139925 (progr. 0232892009) istanza di concessione edilizia in sanatoria, relativamente alla quale è stata

interamente pagata l'intera oblazione autoliquidata, ammontante a complessive lire 100.000 (centomila) mediante versamento su c.c.p. n. 255000, presso l'ufficio postale di Roma-Succ. 5, in data 1 luglio 1986, bollettino n.656; non sono state realizzate altre opere (...)" Tale dicitura, relativa al condono, interessa tuttavia l'appartamento (Bene 1) e non la cantina (Bene 2).

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU ha proceduto ad avviare le necessarie ricerche e i relativi accessi agli atti presso gli uffici delle P.A., tra cui:

-l'Archivio Progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copie di:

- Progetto variante 40012/1975 (in corso d'opera al precedente progetto prot. n.9150/75 approvato il 29.7.1975 di cui alla licenza 845 del 13.10.1975) con timbro Ripartizione XV Urb. Edil. Priv. prog. 40012/1975 visto 15.12.1975 e parere favorevole Commissione Edilizia seduta del 6.8.1976; con timbro Comune di Roma Ripartizione XV prot. 40956 del 22.11.1976;

- Atto d'obbligo del 2.9.1975, notaio Filippo Calabresi, Rep. 87158 e Racc. 24478, in cui è scritto: "venne rilasciata ... in data 3.10.1973 la licenza edilizia n.1108 relativa al progetto prot. n.26304/72 comprendente quattro fabbricati denominati "Villino 1", "Villino 2", "Villino 3", "Villino 4" .. licenza volturata ... con licenza n.204 del 30.1.1974 prot. 1258/1974 ... in data 3.4.1975, registrato al n. 9150 di protocollo ... un progetto variante in corso d'opera ... approvato dal Comune di Roma in data 29.7.1975 subordinando il rilascio della relativa licenza di costruzione alla presentazione di un atto d'obbligo (n.d.s.: questo) ... a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ... a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio ... per tutti e quattro i fabbricati ...mantenere le superfici coperte a piloties del piano terra ... le destinazioni d'uso dei locali ai piani torrino ed ai piani interrati ... la destinazione d'uso degli alloggi portieri ...

- Atto d'obbligo del 9.9.1976, notaio Calabresi, Rep. 91742 e Racc. 25463, che riconferma l'atto precedente con aggiornamento delle destinazioni d'uso al nuovo progetto di variante prot. 40012/75;

- Licenza edilizia n. 1410 del 9.12.1976 - prot. 4001 - per variante 4 edifici. Nella stessa sono richiamati l'atto di vincolo trascritto a Roma 1 il 10.9.1976 al n.31215 e l'atto trascritto a Roma 1 il 13.11.1976 al n.37.400 e viene richiamata la precedente licenza edilizia n.845 rilasciata in data 13.10.1975;

- Scissione autorizzazione edilizia prot. 14696 del 12.4.77 relativa a "domanda prot. n. 40956/76 per scissione autorizzazione edilizia n.1410/6 (...) Vista la domanda (...) l'autorizzazione edilizia n.1410 del 9.12.1976 relativa alla realizzazione di costruzione quattro edifici è suddivisa nelle autorizzazioni edilizie n. 14693-14694-14695-14696 di cui la n. 14696 s'intende riferita al fabbricato 4"

- Certificato di collaudo delle strutture del 10.05.1977;

- Certificato di Abitabilità n.394 del 29.12.1977, vista la domanda 19602/77, visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del edificio 4 autorizzato con progetto 26304/72 e 40012/75 in via Pasquale II 236-240 (234 cancello).

Riassumendo: l'iter di approvazione dell'edificio è complesso, e comprende progetto e numerose varianti successive, ognuna con i suoi atti d'obbligo, e le relative licenze. Inoltre va considerato che in molti casi si tratta di variazioni dovute alla scissione dell'unico progetto iniziale in quattro, tanti quante le palazzine. Quella dove sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è la numero 4. Per essa, per valutare la conformità dello stato di fatto al progetto, vanno valutate le tavole grafiche del Progetto variante 40012/1975 con timbro Ripartizione XV Urb. Edil. Priv. del 15.12.1975 e parere favorevole Commissione Edilizia seduta del 6.8.1976 (vedi allegati).

Gli atti d'obbligo di interesse sono, in particolare:

- Notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 2.9.1975 rep. 87158, trascritto a Roma 1 il 3.9.1975 al n.22956 di formalità;

- Notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 9.9.1976 rep. n. 91742 trascritto a Roma 1 il 10.9.1976 al n.31215 di formalità;

- Notaio Filippo Calabresi di Roma, in data 12.11.1976 rep. n. 92560, trascritto a Roma 1 il 13.11.1976 al n.37.400 di formalità;

- Notaio Eraldo Bellucci di Roma in data 24.12.1976 rep.n. 2044, trascritto a Roma il 27.12.1976 al n. 43578 di

formalità

Dal confronto dei grafici di progetto emerge:

- per la cantina: conformità di sagoma, superficie, volume, aperture e distribuzione interna.

- l'Ufficio Speciale del Condo Edilizio, che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copie di documenti ed elaborati relativi al solo appartamento (Bene 1), in quanto la cantina non è coinvolta da domande a sanatoria.

- Municipio XIV competente per territorio, dove lo scrivente ha fatto una richiesta di accesso agli atti che però interessando interventi eseguiti sul solo appartamento (Bene 1) e non sulla cantina.

Conclusioni: dalla disamina di tutto quanto sopra, si evince che la cantina, nell'attuale stato di fatto, è regolare dal punto di vista edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II 240

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come già richiamato, esiste un Regolamento di condominio, con relative tabelle millesimali aggiornate e accompagnate da relazione descrittiva.

L'amministratore dello stabile, interpellato dallo scrivente, ha confermato che al mese di febbraio 2025 non ci sono cause in corso che riguardino il condominio e non ci sono situazioni debitorie.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PASQUALE II S.C., SCALA B, INTERNO 9, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come già richiamato, esiste un Regolamento di condominio, con relative tabelle millesimali aggiornate e accompagnate da relazione descrittiva.

L'amministratore dello stabile, interpellato dallo scrivente, ha confermato che al mese di febbraio 2025 non ci sono cause in corso che riguardino il condominio e non ci sono situazioni debitorie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240

L'immobile oggetto della presente procedura è situato in Via Pasquale II n.240, nel Comune di Roma, Municipio XIV. Trattasi di un edificio ad impianto lineare con geometria planimetricamente "spezzata", di sei e sette piani fuori terra, servito da diversi corpi scala. L'edificio ha accesso da via Pasquale II, poco distante dalla via Boccea e dalla via Mattia Battistini; si colloca nel quadrante ovest di Roma, al confine ovest del quartiere di Primavalle. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è denominata int.2 ed è posta al piano primo dell'edificio 4, alla scala B. Si affaccia a nord est verso il distacco su via Pasquale II. Ha due lati liberi su quattro. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e soggiorno, - cucina, - 3 camere, - 2 bagni, - un balcone con accesso da soggiorno e cucina Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 02/10/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 1705, Sub. 528, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 243.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°1: Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PASQUALE II n.240 - 00168 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" - MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)

Codice di zona: D24

Microzona catastale n.: 59

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2200 e 3100; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,5 e 12,5.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Trilocale via Pasquale II, Roma

In via Pasquale II, a due passi dai principali servizi che il quartiere offre ; mercato coperto, negozi,

supermercato, scuole, posto al secondo piano in complesso ben curato di 2 palazzine in cortina munite di ascensore. L'immobile si presenta in ottime condizioni interne in quanto completamente ristrutturato e ancora mai abitato, gode di un'esposizione a ovest che dona una luminosità naturale che valorizza ogni ambiente. La disposizione interna comprende spazi accoglienti e ben distribuiti ed è composto da: soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno finestrato con doccia e comodo balcone. Rifiniture: Infissi in pvc con apertura a vasistas, porte nuove, controsoffitto con faretti, predisposizione aria condizionata, termosifoni con valvole termostatiche. Tutte le rifiniture sono nuove.

€ 269.000 mq 80 €/mq 3.362,5

2) Trilocale via Pasquale II 238, Torrevecchia, Roma

Si propone la vendita di un trilocale di circa 90 mq, situato al secondo piano di un edificio ben conservato senza ascensore. Questo appartamento offre due ampie camere matrimoniali, una zona living accogliente e una cucina abitabile. Il bagno è spazioso e funzionale. Un punto forte è il terrazzo, accessibile da ogni stanza, ideale per godersi momenti di relax all'aperto.

€ 310.000 mq 90 €/mq 3.444

3) Trilocale in Via Pasquale II 201 a Roma

In vendita un trilocale di circa 100 mq, situato al secondo piano di un edificio ben conservato senza ascensore. Questo appartamento offre due ampie camere matrimoniali, una zona living accogliente e una cucina abitabile. Il bagno è spazioso e funzionale. Un punto forte è il terrazzo, accessibile da ogni stanza, ideale per godersi momenti di relax all'aperto.

€ 310.000 mq 100 €/mq 3.100

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.302,16.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.650 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.976,00.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a

livello urbano; che gli svantaggi: appartamento che necessita di alcuni interventi di manutenzione, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento = 105,22 mq.

- Valore di stima = 2.976,00 €/mq

- k = 0,9

$(105,22 \times 2.976,00 \times 0,9) = € 281.820,00$ (arr.to)

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo complessivo del 10%.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad € 253.600 (arr.to).

Infine, per effettuare le operazioni necessarie per ottenere la regolarizzazione urbanistica ed edilizia (vedi paragrafo "regolarità edilizia") vengono sottratti dalla stima ulteriori € 10.000.

Pertanto il valore di stima finale dell'immobile in esame è pari ad € 243.600 (arr.to).

Il valore di stima del lotto unico (Bene 1 appartamento + Bene 2 cantina) è pari ad € 249.550,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato in Via Pasquale II n.240, nel Comune di Roma, Municipio XIV. Trattasi di una edificio ad impianto lineare con geometria planimetricamente "spezzata", di sei e sette piani fuori terra, servito da diversi corpi scala. L'edificio ha accesso da via Pasquale II, poco distante dalla via Boccea e dalla via Mattia Battistini; si colloca nel quadrante ovest di Roma, al confine ovest del quartiere di Primavalle. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, cantina, è denominata int.9 ed è posta al piano primo interrato dell'edificio 4, alla scala B. La suddetta unità immobiliare si compone di: - vano cantina Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 02/10/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 1705, Sub. 58, Zc. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 5.950,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la cantina, che pur dotata di autonomo sub, è parte dell'immobile e ha seguito il destino edilizio e di proprietà dell'appartamento dalle origini ad oggi, risulta congruo, a parere dello scrivente, valutare il valore di stima in proporzione al valore dell'appartamento, secondo le percentuali di superficie equivalente.

Pertanto per la cantina abbiamo:

- superficie lorda mq 6

- percentuale superficie equivalente 33%, pari a mq 2

- valore di stima dell'appartamento al mq = 2.976,00 €/mq



- valore di stima della cantina pari a € 5.950,00 (arr.to)

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad € 5.950,00.

Il valore di stima del lotto unico (Bene 1 appartamento + Bene 2 cantina) è pari ad € 249.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Pasquale II 240	105,22 mq	243.600,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1	6,00 mq	5.950,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 249.550,00

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

Roma, li 12/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandrini Riccardo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pasquale II 240

L'immobile oggetto della presente procedura è situato in Via Pasquale II n.240, nel Comune di Roma, Municipio XIV. Trattasi di una edificio ad impianto lineare con geometria planimetricamente "spezzata", di sei e sette piani fuori terra, servito da diversi corpi scala. L'edificio ha accesso da via Pasquale II, poco distante dalla via Boccea e dalla via Mattia Battistini; si colloca nel quadrante ovest di Roma, al confine ovest del quartiere di Primavalle. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è denominata int.2 ed è posta al piano primo dell'edificio 4, alla scala B. Si affaccia a nord est verso il distacco su via Pasquale II. Ha due lati liberi su quattro. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e soggiorno, - cucina, - 3 camere, - 2 bagni, - un balcone con accesso da soggiorno e cucina Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 02/10/2024 - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 1705, Sub. 528, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: 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.LGT 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) Parcheggi 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 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 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 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 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 a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B39 "Ponte Galeria" - Comparto "D/parte", in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 13 dicembre 2006 (vedi paragrafo "regolarità edilizia").

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani", "Coste marine lacuali e corsi d'acqua"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/04; tavola B24, foglio 374.- "aree urbanizzate del PTPR", - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98; tavola C24, foglio 374.- "tessuto urbano"; - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98; tavola D24, foglio 374 - "tessuto urbano" Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato in Via Pasquale II n.240, nel Comune di Roma, Municipio XIV. Trattasi di una edificio ad impianto lineare con geometria planimetricamente "spezzata", di sei e sette piani fuori terra, servito da diversi corpi scala. L'edificio ha accesso da via Pasquale II, poco distante dalla via Boccea e dalla via Mattia Battistini; si colloca nel quadrante ovest di Roma, al confine ovest del quartiere di Primavalle. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, cantina, è denominata int.9 ed è posta al piano primo interrato dell'edificio 4, alla scala B. La suddetta unità immobiliare si compone di: - vano cantina Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata

una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 02/10/2024 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 1705, Sub. 58, Zc. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli: 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.LGT 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) Parcheggi 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 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 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 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 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 a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. L'intervento è realizzato all'interno del Piano di Zona B39 "Ponte Galeria" - Comparto "D/parte", in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 13 dicembre 2006 (vedi paragrafo "regolarità edilizia").

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Tavola A: Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani", " Coste marine lacuali e corsi d'acqua"; - Tavola B: Beni Paesaggistici - art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/04; tavola B24, foglio 374.-" aree urbanizzate del PTPR", - Tavola C: Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22, 23 della l.r. 24/98; tavola C24, foglio 374.-"tessuto urbano"; - Tavola D: Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art- 23 comma I della l.r. 24/98; tavola D24, foglio 374 -" tessuto urbano" Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Pasquale II 240		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 1705, Sub. 528, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	105,22 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di un fabbricato a più livelli di tipo condominiale, in particolare trattasi di un edificio in linea con andamento "spezzato", servito da diversi corpi scale, posto all'interno di un'area verde recitata e ben curata, di pertinenza condominiale. L'edificio è rivestito in cortina, con balconi aggettanti intonacati e con fioriere integrate. Il tutto è in buone condizioni manutentive. Internamente l'appartamento è in buone condizioni, sia con riguardo alle murature che agli impianti. Non sono presenti fenomeni infiltrativi né segni di compromissione statica. Tutti gli ambienti risultano inoltre ben illuminati e tutti dotati di sufficiente areazione ed illuminazione naturale. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato in Via Pasquale II n.240, nel Comune di Roma, Municipio XIV. Trattasi di una edificio ad impianto lineare con geometria planimetricamente "spezzata", di sei e sette piani fuori terra, servito da diversi corpi scala. L'edificio ha accesso da via Pasquale II, poco distante dalla via Boccea e dalla via Mattia Battistini; si colloca nel quadrante ovest di Roma, al confine ovest del quartiere di Primavalle. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è denominata int.2 ed è posta al piano primo dell'edificio 4, alla scala B. Si affaccia a nord est verso il distacco su via Pasquale II. Ha due lati liberi su quattro. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e soggiorno, - cucina, - 3 camere, - 2 bagni, - un balcone con accesso da soggiorno e cucina Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 02/10/2024 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Pasquale II s.c., scala B, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 1705, Sub. 58, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di un fabbricato a più livelli di tipo condominiale, in particolare trattasi di un edificio in linea con andamento "spezzato", servito da diversi corpi scale, posto all'interno di un'area verde recitata e ben curata, di pertinenza condominiale. L'edificio è rivestito in cortina, con balconi aggettanti intonacati e con fioriere integrate. Il tutto è in buone condizioni manutentive. Internamente la cantina è in buone condizioni. Da esame visivo non sono presenti fenomeni infiltrativi né segni di compromissione statica. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato in Via Pasquale II n.240, nel Comune di Roma, Municipio XIV. Trattasi di una edificio ad impianto lineare con geometria planimetricamente "spezzata", di sei e sette piani fuori terra, servito da diversi corpi scala. L'edificio ha accesso da via Pasquale II, poco distante dalla via Boccea e dalla via Mattia Battistini; si colloca nel quadrante ovest di Roma, al confine		

ovest del quartiere di Primavalle. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, cantina, è denominata int.9 ed è posta al piano primo interrato dell'edificio 4, alla scala B. - La suddetta unità immobiliare si compone di: - vano cantina Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 02/10/2024 - vedi allegati.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

