

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 735/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1 ....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1 ....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1 ....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1 ....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1 ....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	12
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	14



Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	15
Patti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	19
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	21



Formalità pregiudizievoli .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	24
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	26
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1..	35
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 .....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Riserve e particolarità da segnalare .....	40
Riepilogo bando d'asta.....	41
<b>Lotto Unico</b> .....	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 735/2021 del R.G.E. ....	43
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 500.000,00</b> .....	43



All'udienza del 13/05/2022, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Il bene pignorato è costituito da un appartamento su due livelli e corte/giardino di pertinenza ubicato in via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: al piano seminterrato (PT catastale) da ampio salone collegato, senza soluzione di continuità, ad un ulteriore vano privo di finestre, disimpegno, cucina, vano passante, due bagni e ripostiglio; al piano rialzato (P1 catastale), collegato agli ambienti sottostanti da una scala interna, da disimpegni, 4 camere, due bagni (di cui uno molto ampio) e balcone; tale piano risulta accessibile anche da vano scale condominiale. E' presente inoltre un'ampia area esterna di pertinenza disposta su più livelli, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde. Parte della zona pavimentata è costituita dal terrazzo di copertura di due box auto ubicati al piano S1 (di cui uno pignorato - rif. bene n° 2 stesso lotto) nonché di due vani dell'appartamento in oggetto. E' presente inoltre una veranda in legno realizzata senza titolo nella parte più alta dello spazio esterno lastricato.

La superficie commerciale è pari a circa 277 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Il bene pignorato è costituito da un ampio box auto ubicato in via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il box auto risulta costituito da un vano unico ed è dotato di accesso carrabile da rampa e spazio di manovra/area comune scoperta; attualmente è collegato al bene n° 1 dello stesso lotto di vendita a mezzo di porta interna.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 17 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.



### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata al piano S1 di via del Casaleto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. La cantina risulta costituita da un vano unico con accesso da spazio di manovra/area comune scoperta.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 2 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

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

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato

### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

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

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

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

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

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

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

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

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

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

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

L'appartamento con corte esclusiva confina nel suo insieme con vano scale, appartamento int. 1, box auto int. 4, salvo altri.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Il Box auto confina con spazio di manovra/area comune scoperta, appartamento int. 2, box auto int. 3, salvo altri.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

La cantina confina con spazio di manovra/area comune scoperta, box auto int. 3, locale caldaia, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SALONE (PARTE)	50,90 mq	57,75 mq	1	57,75 mq	3,15 m	T (SEMINTER.)
SALONE (PARTE)	14,90 mq	17,05 mq	1	17,05 mq	3,35 m	T (SEMINTER.)
SALONE (PARTE)	16,20 mq	20,70 mq	1	20,70 mq	2,80 m	T (SEMINTER.)
SALA (VANO CIECO)	12,90 mq	14,70 mq	0,8	11,76 mq	2,45 m	T (SEMINTER.)
DISIMPEGNO	1,70 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	3,15 m	T (SEMINTER.)
CUCINA	14,90 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	3,05 m	T (SEMINTER.)
VANO PASSANTE	6,70 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	3,15 m	T (SEMINTER.)
BAGNO 1	3,00 mq	4,20 mq	1	4,20 mq	3,15 m	T (SEMINTER.)
BAGNO 2	4,00 mq	4,70 mq	0,8	3,76 mq	3,15 m	T (SEMINTER.)
RIPOSTIGLIO	3,30 mq	4,60 mq	0,8	3,68 mq	2,20 m	T (SEMINTER.)
INGRESSO/VANO SCALA	10,50 mq	12,20 mq	1	12,20 mq	2,95 m	1 (RIALZATO)
DISIMPEGNO	7,00 mq	7,60 mq	1	7,60 mq	2,45 m	1 (RIALZATO)
CAMERA 1	13,50 mq	16,30 mq	1	16,30 mq	2,95 m	1 (RIALZATO)
CAMERA 2	12,80 mq	15,40 mq	1	15,40 mq	2,95 m	1 (RIALZATO)
CAMERA 3	13,50 mq	16,80 mq	1	16,80 mq	2,95 m	1 (RIALZATO)
DISIMPEGNO	2,00 mq	2,30 mq	1	2,30 mq	2,95 m	1 (RIALZATO)
CAMERA 4	16,50 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,95 m	1 (RIALZATO)
BAGNO 3	4,40 mq	5,80 mq	1	5,80 mq	2,95 m	1 (RIALZATO)
BAGNO 4	13,30 mq	15,60 mq	1	15,60 mq	2,80 m	1 (RIALZATO)
BALCONE	23,10 mq	26,90 mq	0,25	6,72 mq	3,00 m	1 (RIALZATO)
AREA ESTERNA SU PIU LIVELLI (LASTRICATA E A VERDE)	660,00 mq	660,00 mq	0,02	13,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>277,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>277,32 mq</b>		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 04/05/2023. Si sono resi necessari ulteriori due accessi per il completamento delle operazioni peritali.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- le altezze riportate sono quelle minime al netto di eventuali controsoffitti (non verificati/ispezionati) salvo le altezze riportate per gli ambienti ripostiglio e bagno PT (riportata altezza massima);
- le superfici indicate ricomprendono anche le porzioni degli ambienti aventi altezza inferiore a 1,50 ml;
- La superficie dell'area esterna non è stata rilevata per intero a causa della presenza di vegetazione incolta; la stessa potrebbe quindi scontare delle approssimazioni rispetto alla superficie reale.

- dalla suddetta superficie è stata esclusa cautelativamente la porzione di terrazzo non presente (in quanto a superficie) nella concessione in sanatoria rilasciata (Cfr. capitolo "Regolarità edilizia");
- nella determinazione dei coefficiente correttivi per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto delle caratteristiche proprie delle superfici accessorie nonché dei vari ambienti (in quest'ultimo caso tenendo conto delle porzioni con altezza inferiore ai minimi di legge nonché della presenza o meno di superfici aeroilluminanti)
- le superfici nette sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- la superficie della veranda in legno (da rimuovere) è stata calcolata quale superficie esterna e ricompresa all'interno della stessa.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	31,30 mq	35,00 mq	0,5	17,50 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,50 mq</b>		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 04/05/2023. Si sono resi necessari ulteriori due accessi per il completamento delle operazioni peritali. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 17 mq.

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE CANTINA	9,40 mq	10,70 mq	0,20	2,14 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,14 mq</b>		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 04/05/2023. Si sono resi necessari ulteriori due accessi per il completamento delle operazioni peritali.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 2 mq.

Si prega di prendere atto che le superfici, così come la restituzione grafica del bene, potrebbero scontare una certa approssimazione in quanto, in sede di sopralluogo, il locale cantina era ingombro di oggetti vari non facilmente amovibili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Gli attuali dati censuari derivano dai seguenti atti di aggiornamento:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2013 Pratica n. RM0910879 in atti dal 31/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 223063.1/2013)
- AMPLIAMENTO del 05/11/2012 Pratica n. RM1066266 in atti dal 05/11/2012 AMPLIAMENTO (n.124836.1/2012)
- VARIAZIONE del 12/04/2012 Pratica n. RM0404323 in atti dal 12/04/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.39469.1/2012)
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/06/1976 Pratica n. RM0404323 in atti dal 12/04/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE- PREALLINEAMENTO (n. 45674.1/1976)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Gli attuali dati censuari derivano dai seguenti atti di aggiornamento:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2013 Pratica n. RM0294699 in atti dal 12/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66449.1/2013)
- VARIAZIONE del 12/04/2012 Pratica n. RM0404251 in atti dal 12/04/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.39463.1/2012)
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/07/1977 Pratica n. RM0404251 in atti dal 12/04/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE- PREALLINEAMENTO (n. 53539.1/1977).

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Gli attuali dati censuari derivano dai seguenti atti di aggiornamento:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2013 Pratica n. RM0294699 in atti dal 12/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66449.1/2013)
- VARIAZIONE del 12/04/2012 Pratica n. RM0404207 in atti dal 12/04/2012 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.39459.1/2012)
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/07/1977 Pratica n. RM0404207 in atti dal 12/04/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE- PREALLINEAMENTO (n. 53537.1/1977)

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	443	195	502	5	A7	8	13,5 vani	Totale: 296 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 284 m <sup>2</sup> mq	4253,02 €	T-1	PART 415 SUB 504

**Corrispondenza catastale**

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- lievi errori di rappresentazione (compresa corte)
- mancata/errata rappresentazione scala interna (vano cieco / salone)
- diversa distribuzione interna (compresa modifica altezza calpestio bagno n° 4)
- errata rappresentazione di una finestra al piano primo (non esistente e non presente nel grafico di cui al condono)
- realizzazione collegamento e mezzo di porta interna tra l'appartamento in oggetto e l'adiacente box auto pignorato (bene n° 2 stesso lotto).

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

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

443	415	502	5	C6	6	32 mq	Totale: 35 m <sup>2</sup> mq	196,67 €	S1	
-----	-----	-----	---	----	---	-------	---------------------------------	----------	----	--

### Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti salvo il collegamento e mezzo di porta interna tra il box in oggetto e l'appartamento int. 2 pignorato.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	443	415	503	5	C2	5	9 mq	Totale: 11 m <sup>2</sup> mq	47,41 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti.

### PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1

Nulla da precisare.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Nulla da precisare.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Nulla da precisare.

## PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

### ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della Licenza Edilizia n. 1607/1971 (prog. 15597/1970) è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Vincenzo Papi in data 31/05/1971, trascritto presso la ex Conservatoria di Roma il 04/06/1971 al numero 35275 di formalità. Con tale atto la società costruttrice, per se e propri aventi causa, si è impegnata: - a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 3.623 di sua proprietà a servizio della costruzione progettata; - a destinare e mantenere, irrevocabilmente e definitivamente, a parcheggio una superficie di mq 40 nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi; - a mantenere la destinazione d'uso dell'accessorio di dipendenza del fabbricato principale. Il tutto così come previsto nelle planimetrie allegate all'Atto che si dichiarano conformi al progetto. Tali impegni assunti nei confronti del Comune di Roma graveranno come onere reale sulla proprietà. Nel merito si rimanda espressamente alla copia dell'Atto d'Obbligo allegata alla presente perizia.

### ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della Licenza Edilizia n. 334/1975 (variante in corso d'opera prog. 3435/1973) è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio coadiutore Antonio Califano (del Notaio Nazzareno Dobici) in data 25/03/1975, trascritto presso la ex Conservatoria di Roma il 27/03/1975 al numero 9211 di formalità. Con tale atto la società costruttrice, per se e propri aventi causa, si è impegnata: - irrevocabilmente e definitivamente a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 52 nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi (così come risulta dalle planimetrie sub "A" e "B" allegate all'Atto); - a mantenere la destinazione d'uso dell'accessorio ed a mantenerlo alle dipendenze della costruzione principale, così come risulta dalla planimetria allegata all'Atto sub "C"; - a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano interrato così come risulta dalle planimetrie allegate all'Atto sub "D" e "E". Tali impegni assunti nei confronti del Comune di Roma graveranno come onere reale sulla proprietà. Nel merito si rimanda espressamente alla copia dell'Atto d'Obbligo allegata alla presente perizia. Risulta allegata anche copia dell'Atto d'Obbligo stipulato per il rilascio della precedente Licenza n° 1607/1971.

### SERVITU'

Con Atto a rogito del notaio Marco Papi del 09/05/1997 rep. 79292, regolarmente trascritto, il debitore esecutato + altri (Condomini del Condominio di via del Casaletto 220/C) hanno costituito a carico dell'area condominiale distinta nel N.C.T. al foglio 443 con le particelle 195, 180, 183 e 184 ed a favore della proprietà dei signori coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, distinta nel N.C.T. al foglio 443 con parte delle particelle 184, 187 e 188, che hanno accettato, servitù perpetua di imbocco in fogna e di interrimento e attraversamento della relativa tubatura, da esercitarsi lungo il tracciato individuato a mezzo di planimetria allegata all'Atto stesso.

(Cfr. nel merito Nota di Trascrizione allegata alla presente perizia).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Si rimanda nel merito a quanto rappresentato per il bene n° 1, precisando che, alla luce del grafico allegato all'Atto d'Obbligo ovvero del grafico di progetto, il box auto pignorato non è interessato da alcun vincolo di destinazione a parcheggio; lo stesso è stato infatti realizzato in difformità dal progetto su una zona di distacco (Cfr. Capitolo "regolarità Edilizia").

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Si rimanda nel merito a quanto rappresentato per il bene n° 1, precisando che, alla luce del grafico allegato all'Atto d'Obbligo ovvero del grafico di progetto, il locale cantina pignorato non è interessato da alcun vincolo di destinazione; lo stesso è stato infatti realizzato in difformità dal progetto su una zona di distacco (Cfr. Capitolo "regolarità Edilizia").

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Lo stato di conservazione/manutenzione del bene risulta mediocre.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Lo stato di conservazione/manutenzione del bene risulta normale all'uso.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Lo stato di conservazione/manutenzione del bene risulta normale all'uso.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Le parti comuni sono quelle indicate nel Regolamento di condominio (relativo all'edificio principale ed a quello accessorio) allegato alla presente perizia nonché quelle di cui all'art. 1117 del Codice Civile; tra queste:

- locale centrale termica (ad esclusivo uso dell'edificio principale)
- la cabina elettrica per i contatori centralizzati
- locale per i contatori del gas
- campo da tennis e relative recinzioni
- rampa carrabile di accesso ai box e cantine
- piazzale antistante al campo da tennis per parcheggio auto all'aperto

All'art. 4 del Regolamento di condominio sono precisati inoltre i beni comuni alle sole unità dell'edificio principale, i beni comuni all'edificio principale ed a quello accessorio nonché i beni esclusi dalla proprietà

condominiale.

Le Quote millesimali fornite dall'Amministratore per il compendio pignorato sono le seguenti:

APPARTAMENTO INT. 2

TAB. A - 243 MILLESIMI

TAB. B - 331 MILLESIMI

TAB. C - 150 MILLESIMI

TAB. D - 285 MILLESIMI

CANTINA INT. 2

TAB. A - 0,50 MILLESIMI

TAB. B - 0,60 MILLESIMI

BOX AUTO INT. 4

TAB. A - 1,30 MILLESIMI

TAB. B - 1,90 MILLESIMI

Nel merito si rimanda espressamente alla documentazione allegata alla presente Perizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo quanto di conferente riportato nei capitoli "PATTI" e "PARTI COMUNI".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo quanto di conferente riportato nei capitoli "PATTI" e "PARTI COMUNI".

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo quanto di conferente riportato nei capitoli "PATTI" e "PARTI COMUNI".

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Il compendio pignorato è parte di un complesso edilizio realizzato negli anni '70, costituito da un edificio principale a destinazione residenziale, un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio) nonché manufatti ed aree comuni; i beni di cui in oggetto, sono ubicati nell'edificio principale costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. Per quanto è stato possibile accertare a vista e senza indagini di carattere invasivo, la struttura del corpo di fabbrica è stata realizzata in c.a. con solai in latero - cemento e tamponatura a cassa vuota rifinita a cortina; la copertura è a tetto a due falde. L'ampliamento dell'appartamento, il box auto e la cantina pignorati, dovrebbero essere stati realizzati in struttura mista (anche in questo caso non sono state effettuate indagini di carattere invasivo). Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso risulta di discreta qualità, mediocre lo stato di manutenzione generale.

L'appartamento pignorato, risulta accessibile dal vano scala condominiale sia al piano seminterrato (terra catastale) che al piano rialzato (primo capatastale); è dotato di infissi esterni multimateriale con doppio vetro e tapparelle in pvc (comprese in alcuni casi grate di protezione in ferro); le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati, con la sola esclusione di quelle rivestite in piastrelle di ceramica (queste ultime presenti nella cucina e nei bagni - rivestimento parziale). I pavimenti degli ambienti sono perlopiù in parquet o similari mentre le porte interne sono in legno del tipo comune. Nel complesso le finiture dell'appartamento risultano di discreta qualità ma datate. L'area esterna, su più livelli, risulta in parte lastricata/pavimentata ed in parte lasciata a verde (oggi in stato di abbandono). Sono presenti alberi d'alto fusto che necessitano di potature. In una porzione della zona lastricata/pavimentata, ovvero quella posta a quota più alta (terrazzo a livello accessibile dalla sola corte), è stata realizzata senza titolo una struttura in legno (tipo veranda); l'Amministrazione municipale con Determina Dirigenziale prot. 61733 del 14/11/2003 ne ha ordinato la demolizione d'ufficio ed il ripristino dello stato dei luoghi. Il debitore esecutato, al fine di regolarizzare tale manufatto, ha presentato in data 30/01/2004 istanza di sanatoria (pratica registrata all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma al prot. 0/501936/0) - (Cfr. capitolo "Regolarità Edilizia"). Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Da una verifica a vista e senza indagini di tipo invasivo e/o specialistico, gli impianti (elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas di città) risultano tutti in mediocre stato di conservazione e datati; per gli stessi non sono state reperite le relative certificazioni di conformità. Sono presenti l'impianto di riscaldamento e quello per l'a.c. sanitaria. Si prega di prendere atto che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare le caratteristiche nonché la corretta e completa funzionalità di tali impianti. Di quanto sopra se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

In merito alle caratteristiche generali del complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

Il box auto pignorato risulta costituito da un vano unico ed è dotato di accesso carrabile da rampa e spazio di manovra comune; attualmente è collegato al bene n° 1 dello stesso lotto di vendita a mezzo di porta interna. Le finiture sono del tipo comune e datate; il pavimento è in ceramica mentre le pareti sono rivestite con doghe di legno. Il box risulta dotato di portone in ferro del tipo a bascula con apertura elettrica. Lo stato di conservazione/manutenzione risulta normale all'uso. Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Da una verifica a vista e senza indagini di tipo invasivo e/o specialistico, l'impianto elettrico risulta in mediocre

stato di conservazione e datato; per lo stesso non sono state reperite le relative certificazioni di conformità. Si prega di prendere atto che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità di tale impianto ne di quello di servizio al portone basculante. Di quanto sopra se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

In merito alle caratteristiche generali del complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

La cantina pignorata, costituita da un vano unico, è accessibile da spazio di manovra/area comune scoperta. Le finiture sono del tipo comune e datate; il pavimento è in ceramica mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il locale risulta dotato di porta di accesso in ferro. Lo stato di conservazione/manutenzione risulta normale all'uso. Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Di quanto sopra se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato libero ovvero nella disponibilità del debitore esecutato.

Si precisa che risulta trascritto un contratto di locazione ultreanovenale (pattuita in anni 20 a partire dal 15/09/2020) a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo quest'ultimo risulta deceduto; nessuna informazione è stata reperita in merito all'eventuale subentro nel contratto degli eredi.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato libero ovvero nella disponibilità del debitore esecutato.

Si precisa che risulta trascritto un contratto di locazione ultreanovenale (pattuita in anni 20 a partire dal 15/09/2020) a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo quest'ultimo risulta deceduto; nessuna informazione è stata reperita in merito all'eventuale subentro nel contratto degli eredi.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato libero ovvero nella disponibilità del debitore esecutato.

Si precisa che risulta trascritto un contratto di locazione ultreanovennale (pattuita in anni 20 a partire dal 15/09/2020) a favore del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo quest'ultimo risulta deceduto; nessuna informazione è stata reperita in merito all'eventuale subentro nel contratto degli eredi.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1995	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. TESEO SIROLI MENDARO	19/06/1995	419133	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	20/06/1995	39682	23374
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1995	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	NOT. TESEO SIROLI MENDARO	19/06/1995	419133	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	ROMA 1	20/06/1995	39682	23374
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1995	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. TESEO SIROLI MENDARO	19/06/1995	419133	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	20/06/1995	39682	23374
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 31/12/2012

Reg. gen. 129295 - Reg. part. 18501

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.000.000,00

Note: E' presente ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Presentazione n. 306 del 02/02/2015 Registro generale n. 9963 Registro particolare n. 987 Descrizione: MODIFICA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE Dati relativi al titolo Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 28/01/2015 Numero di repertorio 15431/8734 Notaio TEMPERINI ALESSANDRA Sede ROMA (RM)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 02/02/2015

Reg. gen. 10238 - Reg. part. 1349

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 700.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 1 il 23/10/2018

Reg. gen. 121141 - Reg. part. 22372

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 500.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 433.583,78

Note: E' presente ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Presentazione n. 45 del 08/07/2022 Registro generale n. 92423 Registro particolare n. 8740 Descrizione RESTRIZIONE DI BENI Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 08/03/2022 Numero di repertorio 2515/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Sede ROMA (RM) (n.b. annotazione relativa ad altro immobile non oggetto della presente procedura)

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA 1 il 09/07/2019

Reg. gen. 82868 - Reg. part. 15357

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 154.237,62

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 77.118,81

Note: Ipoteca iscritta sul solo appartamento pignorato.

- **ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a ROMA 1 il 18/09/2020

Reg. gen. 91255 - Reg. part. 63000

Quota: 1/1 PROPRIETA'  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dalle informazioni reperite sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto. L'immobile alla data dei sopralluoghi è risultato libero ovvero nella disponibilità del debitore esecutato.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 05/01/2021

Reg. gen. 433 - Reg. part. 285

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dalle informazioni reprite presso la cancelleria, la procedura (RGE 1213/2020) incardinata a seguito di tale pignoramento è stata estinta in data 14/05/2021.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 28/07/2021

Reg. gen. 102141 - Reg. part. 71161

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 31/12/2012

Reg. gen. 129295 - Reg. part. 18501

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.000.000,00

Note: E' presente ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Presentazione n. 306 del 02/02/2015 Registro generale n. 9963 Registro particolare n. 987 Descrizione: MODIFICA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE Dati relativi al titolo Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 28/01/2015 Numero di repertorio 15431/8734 Notaio TEMPERINI ALESSANDRA Sede ROMA (RM)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 02/02/2015

Reg. gen. 10238 - Reg. part. 1349

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 700.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 1 il 23/10/2018

Reg. gen. 121141 - Reg. part. 22372

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 500.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 433.583,78

Note: E' presente ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Presentazione n. 45 del 08/07/2022 Registro generale n. 92423 Registro particolare n. 8740 Descrizione RESTRIZIONE DI BENI Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 08/03/2022 Numero di repertorio 2515/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Sede ROMA (RM) (n.b. annotazione relativa ad altro immobile non oggetto della presente procedura)

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a ROMA 1 il 18/09/2020

Reg. gen. 91255 - Reg. part. 63000

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dalle informazioni reperite sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto. L'immobile alla data dei sopralluoghi è risultato libero ovvero nella disponibilità del debitore esecutato.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 05/01/2021

Reg. gen. 433 - Reg. part. 285

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dalle informazioni reprite presso la cancelleria, la procedura (RGE 1213/2020) incardinata a seguito di tale pignoramento è stata estinta in data 14/05/2021.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 28/07/2021

Reg. gen. 102141 - Reg. part. 71161

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 25/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 31/12/2012

Reg. gen. 129295 - Reg. part. 18501

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.000.000,00

Note: E' presente ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Presentazione n. 306 del 02/02/2015 Registro generale n. 9963 Registro particolare n. 987 Descrizione: MODIFICA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE Dati relativi al titolo Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 28/01/2015 Numero di repertorio 15431/8734 Notaio TEMPERINI ALESSANDRA Sede ROMA (RM)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 02/02/2015

Reg. gen. 10238 - Reg. part. 1349

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 700.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 1 il 23/10/2018

Reg. gen. 121141 - Reg. part. 22372

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 500.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 433.583,78

Note: E' presente ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE Presentazione n. 45 del 08/07/2022 Registro generale n. 92423 Registro particolare n. 8740 Descrizione RESTRIZIONE DI BENI Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 08/03/2022 Numero di repertorio 2515/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Sede ROMA (RM) (n.b. annotazione relativa ad altro immobile non oggetto della presente procedura)

- **ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a ROMA 1 il 18/09/2020

Reg. gen. 91255 - Reg. part. 63000

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dalle informazioni reperite sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto. L'immobile alla data dei sopralluoghi è risultato libero ovvero nella disponibilità del debitore esecutato.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 05/01/2021

Reg. gen. 433 - Reg. part. 285

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Dalle informazioni reprite presso la cancelleria, la procedura (RGE 1213/2020) incardinata a seguito di tale pignoramento è stata estinta in data 14/05/2021.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 28/07/2021

Reg. gen. 102141 - Reg. part. 71161

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Dalla visura effettuata sul geoportale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue:

- il compendio pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città storica - Spazi verdi privati di valore storico morfologico e ambientale" - art. 24 e 42 NTA
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Parchi, ville e giardini storici

TAVOLA "B" - 1) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle dei Casali; 2) Aree Archeologiche - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 42 NTA); 3) Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Villa Doria Panphili - Villa Carpegna - Valle dei Casali (Decreto 22/10/1986).

Si precisa inoltre che da una verifica effettuata presso La "SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA" - Ufficio Vincoli Architettonici e dall'Ufficio Vincoli Archeologici - attualmente le unità immobiliari pignorate non risultano sottoposte alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura.

#### TITOLI EDILIZI ORIGINARI

Il complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Roma, dei seguenti Titoli Edilizi:

- Licenza Edilizia n° 1607 del 15/09/1971 (prot. 15597/1970)
- Licenza Edilizia (variante in corso d'opera) n° 334 del 24/04/1975 (prot. 3435/1973)

Non risulta rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità.

Con tali titoli è stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato principale a destinazione residenziale, nel quale sono oggi ubicati i beni pignorati, ed uno accessorio (casa del guardiano - Cfr. art. 3 PRG 1965 - agg. delib. comun. 2632/74). Rimandando nel merito a quanto riportato nel capitolo "Patti", si evidenzia che per il rilascio della prima licenza, la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del terreno, si è impegnata nei confronti del Comune di Roma a mezzo di Atto d'Obbligo Edilizio del 04/06/1971, regolarmente trascritto, "[...] a mantenere la destinazione d'uso dell'accessorio di dipendenza del fabbricato principale[...]".

Stesso impegno è stato preso dalla suddetta società per il rilascio della successiva licenza di variante con un ulteriore Atto d'Obbligo del 25/03/1975; nel merito la società per se e propri aventi causa si è impegnata "[...] a mantenere la destinazione d'uso dell'accessorio ed a mantenerlo alle dipendenze della costruzione principale, così come risulta dalla planimetria[...] allegata all'atto con la lettera "C" e nella quale è riportata la dicitura "[...]alloggio custode[...]".

Così come previsto dall'art. 3 del PRG del 1965 all'epoca vigente, la destinazione d'uso dei locali accessori (consentiti solo magazzino attrezzi, impianti tecnologici, garages o box e casa del guardiano) doveva "[...]essere strettamente dipendente dall'edificio principale[...] e vincolata con atto d'obbligo registrato e trascritto; tale atto doveva "[...] comprendere anche il vincolo specifico dell'accessorio medesimo a servizio della costruzione principale[...]".

Entrambe le Licenze sono state richieste e rilasciate alla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si è dichiarata, in entrambe le circostanze, proprietaria del terreno asservito al realizzando complesso edilizio.

Nel merito si rappresentano le seguenti criticità:

- in data antecedente alla richiesta ed al rilascio della seconda Licenza Edilizia nonché alla stipula dell'Atto d'Obbligo corrispondente, la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto a terzi una porzione del suddetto terreno; in particolare con atto a rogito del notaio Vincenzo Papi del 31/12/1972 rep. 15161 è stato ceduto alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un lotto di terreno della superficie pari a circa 920 mq (che sarà distinto in catasto Terreni con la particella 183) comprensivo della porzione sulla quale era prevista la realizzazione dell'accessorio testé indicato. In tale atto l'acquirente si è impegnata infatti a costruire tale accessorio di pertinenza del fabbricato principale in base al progetto 15597/1970 (progetto di cui alla prima Licenza 1607/1971), nonché (così è riportato nell'atto) a mantenere "[...]la destinazione d'uso dell'accessorio come casa di civile abitazione come previsto nell'atto d'obbligo rep. 9628/4088 a rogito Dottor Vincenzo Papi trascritto a Roma il 4 Giugno 1971 al n. 35275 di formalità, sollevando la Società venditrice da qualsiasi responsabilità in materia[...].

- l'acquisto del suddetto terreno da parte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è riportato anche nel Regolamento di Condominio (regolarmente trascritto) dove è indicato che la stessa ha "[...] costruito l'edificio in accessorio[...]. In tale Regolamento ovvero nelle tabelle millesimali tale edificio viene indicato quale "Villetta" (o appartamento int. 5) senza nessun rimando alla destinazione prevista in progetto ovvero a casa del guardiano/custode a servizio della costruzione principale;

- così come già evidenziato la Licenza Edilizia di variante è stata richiesta dalla sola soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* seppure la stessa, a seguito della vendita testé indicata, era all'epoca proprietaria di una sola porzione del terreno asservito al realizzando complesso edilizio (fabbricato principale + accessorio). La Licenza è stata infatti rilasciata alla sola soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e solo quest'ultima si è impegnata nei confronti del Comune di Roma a “[...] a mantenere la destinazione d'uso dell'accessorio ed a mantenerlo alle dipendenze della costruzione principale[...].”

(dichiarando nell'Atto d'obbligo del 1974 che era proprietaria dell'intero lotto asservito alla costruzione, ovvero al fabbricato principale ed a quello accessorio).

Seppur con riferimento al Permesso di Costruire di cui al DPR 380/2001 e non alla Licenza Edilizia di cui all'art. 31 della Legge 1150/1942 (così come vigente all'epoca), il Consiglio di Stato, nell'ambito della sentenza della sez. IV, 7 settembre 2016, n. 3823, ha precisato che il soggetto legittimato a presentare il titolo a costruire deve essere colui che ha la totale disponibilità del bene, cioè l'intera proprietà dello stesso (che in questo caso corrisponde all'intero lotto di terreno asservito alla realizzazione del complesso edilizio). Il Consiglio ha inoltre chiarito che non si può riconoscere legittimazione “al semplice proprietario pro quota” e ciò perché il comportamento di quest'ultimo potrebbe pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati degli altri comproprietari, soggetti con cui condivide il diritto di proprietà sul bene oggetto del titolo abilitativo edilizio.

Pertanto, “nel caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile, la domanda di rilascio del titolo edilizio – sia esso o meno titolo in sanatoria di interventi già realizzati – dovrà necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti che vantano un diritto di proprietà sull'immobile, potendosi ritenere d'altra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di cd. pactum fiduciae intercorrente tra i vari comproprietari”.

In assenza di tale situazione, “il titolo edilizio, volto alla realizzazione o al consolidamento dello stato realizzativo di operazioni (incidenti su parti non rientranti nell'esclusiva disponibilità del richiedente) non potrà essere né richiesto – non avendo il soggetto titolo per proporre tale istanza – né, ovviamente, rilasciato – non sussistendo i presupposti per l'emissione dello stesso – in modo legittimo dalla P.A.”

Nel merito, per le opportune valutazioni, si rappresenta inoltre quanto segue:

- il Regolamento Edilizio del Comune di Roma prevedeva all'epoca (e prevede ancora oggi) che “[...] la domanda di autorizzazione ad eseguire o modificare opere previste nell'art. 1[...]”, tra queste la costruzione di edifici, doveva “[...] essere indirizzata al Sindaco, firmata dal proprietario[...].”

- per quanto sembra emergere dal Regolamento di condominio testé indicato, all'epoca sussisteva un vincolo di parentela tra l'Amministratore unico della soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* “[...] in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*[...]”, vincolo di parentela che lascia presupporre un accordo tra le parti seppur non rintracciabile nella documentazione urbanistico – edilizia reperita.

- in tale Regolamento (del 1977) e relative tabelle, l'accessorio viene indicato quale villino o appartamento int. 5 ed esplicitati i relativi millesimi di proprietà (Tabella “A”) delle parti comuni, senza nessun riferimento al vincolo di destinazione a casa del guardiano/custode a servizio della costruzione principale.

Per quanto rappresentato non è possibile, in questa sede, attestare con assoluta certezza la regolarità del Titolo edilizio rilasciato dall'Amministrazione sia con riferimento alla piena legittimità del richiedente sia con riferimento alla eventuale violazione degli obblighi assunti nei confronti del Comune a seguito della cessione a terzi della realizzazione nonché della proprietà del suddetto manufatto accessorio, che sembra essere stato di fatto “affrancato”, sin dall'origine, dalla destinazione prevista in progetto.

La violazione dell'atto d'obbligo ovvero del vincolo di destinazione potrebbe avere come effetto diretto la abusività del manufatto realizzato in violazione dello stesso e, come effetto indiretto, la caducazione del titolo abilitativo rilasciato in conseguenza della sottoscrizione dell'atto d'obbligo ovvero del vincolo di destinazione. In tal caso la questione avrebbe incidenza sulla legittimità del compendio pignorato salvo che la concessione in sanatoria che lo ha interessato (Cfr. con quanto di seguito rappresentato) lo abbia ricondotto, almeno con riferimento alle opere/porzioni oggetto di condono, ad una situazione di regolarità.

Anche in questo caso non si può che rimandare alle valutazioni dell'Amministrazione o ad eventuali giudizi di merito.

Si precisa, con riferimento all'edificio accessorio, che non sono state eseguite indagini puntuali e complete circa la presenza di Titoli successivi a quello originario che ne abbiano eventualmente legittimato la diversa destinazione d'uso ovvero che lo abbiano "affrancato" dall'utilizzo ad accessorio a servizio dell'edificio principale. Trattandosi infatti di bene non pignorato di proprietà di terzi è stato possibile solo apprendere, senza specifiche o elementi di dettaglio, che è stata rilasciata, per lo stesso, una Concessione in sanatoria per opere in Tipologia 1 di abuso (nuova costruzione / ampliamento). Nel merito qualora ritenuto opportuno/necessario dal Giudice e previa specifica autorizzazione dello stesso, il sottoscritto potrà procedere ad effettuare ulteriori accertamenti anche per tale immobile.

Per quanto detto non è possibile escludere con assoluta certezza che l'Amministrazione in caso di riesame (la stessa agisce in autonomia) possa procedere in futuro all'annullamento in autotutela del provvedimento originariamente emanato qualora ne ricorrano i presupposti. In materia di procedimento amministrativo, l'art. 21-nonies, legge 241/1990, ha codificato il principio per il quale un provvedimento amministrativo illegittimo (e lo stesso non è stato ad oggi accertato come tale) può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati. Il termine ragionevole (o qualora applicabile il termine di 12 mesi oggi vigente) non si applica nel caso in cui sia accertato/valutato che i provvedimenti amministrativi sono stati conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci (solo in quest'ultimo caso rilevante il giudizio penale - Cfr. Consiglio di Stato - sentenza n. 6387/2023), valutazioni che non si possono non demandare agli Uffici competenti o ad eventuali giudizi di merito, anche in considerazione del tempo trascorso (quasi 50 anni) dal rilascio del titolo edilizio originario.

## TITOLI IN SANATORIA

Per alcune opere realizzate in difformità rispetto ai suddetti Titoli, è stata presentata, dal precedente proprietario, la domanda di condono prot. 27098 del 1986, evasa dal Comune di Roma (Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia privata) con il rilascio, in data 13/12/1993, della Concessione in Sanatoria n° 567 per "[...] gli avvenuti ampliamenti e cambio di destinazione d'uso dei locali cantina e garage a civile abitazione, come da tipo allegato[...]". Si precisa che nessuna indicazione puntuale circa le superfici oggetto di condono sono riportate nel Titolo.

Dati Principali - Domanda di Condono prot. 27908 in data 27/02/1986

Tipologia Abuso n. 1 (Cfr. Mod. 47/85 A - misura e calcolo dell'oblazione).

Oggetto: Ampliamenti e cambio di destinazione d'uso dei locali accessori posti al piano seminterrato in civile abitazione.

Destinazione d'uso: Residenziale

Data di ultimazione dell'abuso: dal 1972 al 1975

Su (superficie utile abitabile) = 182,48 mq (piano seminterrato e piano rialzato)

Snr (Superficie non residenziale) = 108,56 mq

Sc (Superficie complessiva) = 182,48 + (108,56 X 0,60) = 247,61 mq

Si rappresenta che la superficie utile (SU) di cui alla domanda di condono risulta coerente (salvo lievi errori di misurazione/graficizzazione) con quella rilevata mentre quella non residenziale (snr) risulta inferiore a quella rilevata per i motivi che verranno precisati ed analizzati in seguito.

Presso l'U.C.E. del Comune di Roma (Ufficio condono edilizio) è stata richiesta, di fatto, copia dell'intero fascicolo relativo alla suddetta domanda di condono; l'Amministrazione, facendo seguito a tale richiesta, ha

fornito la seguente documentazione:

- Atto notorio sull'oggetto e l'epoca dell'abuso
- Attestazione registrazione in catasto appartamento, cantina e box auto sin dagli anni '70 (UTE – estratto 111030/90)
- Certificazione del Comune di Roma del 1977 sul Titolo edilizio, inizio e fine lavori, irregolarità nella costruzione del compendio, mancato rilascio dell'Abitabilità
- Copia Concessione in sanatoria n° 567 del 13/12/1993
- Domanda di Condono
- Elaborato grafico allegato alla domanda di condono (progetto n. 27098/86 del 06/07/1993)
- Estratto di Mappa
- Doc. fotografica
- Certificato di Collaudo (1986); si evidenzia che in virtù dell'esito della domanda di condono in oggetto, tale Certificato è stato di fatto ritenuto conferente dall'Amministrazione in luogo del Certificato di Idoneità Statica espressamente previsto dalla L. 47/85.
- Perizia giurata sullo stato dei lavori, superfici e volumi
- Planimetrie catastali appartamento (1976)
- Rapporto – Parere dell'Ufficio per il rilascio della Concessione in sanatoria
- Copia pagamenti e Adunanza Commissione Edilizia

In merito alla documentazione reperita ed a quanto concessionato in sanatoria preme al sottoscritto evidenziare quanto segue:

- tra le superfici oggetto di condono non è stata indicata/inserita quella relativa al box auto ed alla cantina seppur rappresentati nel grafico allegato alla Concessione in sanatoria (prog. n. 27098/86 del 06/07/1993) quali opere in difformità dal titolo originario; il tecnico redattore rappresenta infatti nel grafico (nonché nella Perizia Giurata del 20/03/1992, in merito al solo Box) che tali manufatti così come realizzati sono contenuti all'interno dell'ingombro del progetto licenziato (variante prot. 3435/1973) ovvero che la superficie coperta (probabilmente intesa nel suo complesso, box più cantina) è inferiore a quella di progetto.

- tale circostanza non sembra però trovare riscontro nel progetto di variante (ovvero nell'ante – operam del grafico di cui al Condono), nel quale non sono presenti il box auto e la cantina in oggetto ovvero, quelli presenti al piano seminterrato dell'intero edificio, risultano diversamente ubicati (e comunque variati di destinazione ad abitazione ed oggetto di condono quali SU residenziali);

- l'Ufficio, nulla osserva nel merito durante l'istruttoria, pur potendone rilevare la non congruità sulla base della documentazione prodotta e richiederne la rettifica/integrazione prima del rilascio del titolo; stesso dicasi:

- a) per le difformità riconducibili ad opere di ristrutturazione edilizia non menzionate nell'istanza ed interessanti la consistenza ovvero la porzione originaria del piano terra (oggi piano primo), rilevabili anch'esse dai grafici ante e post operam;
- b) per l'errata indicazione (e graficizzazione), in difetto, nella domanda di condono (e quindi nella Concessione in sanatoria rilasciata), della consistenza della superficie non residenziale (snr) costituita dal terrazzo di copertura dei sottostanti locali box auto e cantine; in particolare, seppur nei limiti di una verifica limitata ai soli beni pignorati, si è riscontata, rispetto a quanto concessionato, una maggiore superficie non residenziale pari a circa 50 mq.

Nel merito si evidenzia che la documentazione fotografica allegata alla domanda di condono restituisce una situazione coerente con l'attuale stato dei luoghi ovvero con quella rilevata; la maggiore superficie non residenziale non si deve pertanto (ipotesi più plausibile) ad interventi edilizi successivi alla presentazione della domanda di condono.

- si rappresenta inoltre che la cantina così come rilevata presenta delle lievi differenze con quella rappresentata nel suddetto grafico allegato alla domanda di condono; tali differenze, alla luce della tipologia costruttiva e dell'ubicazione rispetto ai manufatti confinanti, sono probabilmente riconducibili ad errori di misurazione -

graficizzazione da parte del tecnico redattore.

- salvo quanto si dirà e preciserà meglio in seguito relativamente alle modifiche apportate all'appartamento pignorato, il grafico di cui alla concessione in sanatoria restituisce comunque nel complesso (al netto di quanto testé indicato per la cantina) lo stato dei luoghi così come variato a seguito degli interventi abusivi realizzati in difformità dal progetto di variante del 1973.

- lo stesso Ufficio nel corso dell'istruttoria (Cfr. Rapporto XV Rip. - Parere dell'Ufficio, allegato alla presente) non rileva la presenza di vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della L. 47/1985; nel merito si rappresenta che nella seconda metà degli anni '80 (ovvero in data antecedente al rilascio della Concessione in Sanatoria - 1993 - ma successiva alla realizzazione delle opere abusive - anni '70) l'area sulla quale insiste l'edificio, è stata oggetto, a maggior consistenza, dei seguenti provvedimenti di vincolo: - Decreto 22 febbraio 1986 (Min. Beni Culturali e Ambientali) "Dichiarazione di notevole interesse pubblico per la zona del comprensorio di Villa Doria Pamphili, di Villa Carpegna e di Valle dei Casali ricadente nel comune di Roma (GU. n. 120 del 26/05/1986); - DGR 16 febbraio 1988, n. 798, con il quale il territorio della "Valle dei Casali" in Roma è stato sottoposto a vincolo paesistico ai sensi della legge n. 1497/1939.

- vista la presenza dei suddetti vincoli, sopravvenuti rispetto alla realizzazione delle opere abusive, è possibile solo ipotizzare (ora per allora) ma senza averne alcuna certezza, che l'Amministrazione abbia ritenuto all'epoca di poter concedere la Sanatoria senza il parere dell'Ente preposto alla tutela del vincolo stesso. E' stato infatti solo a far data dall'anno 1999 che l'Adunanza Plenaria, con la sentenza n. 20 del 22/07/1999, nel dirimere il contrasto interpretativo formatosi sul tema, si è espressa a favore della necessaria acquisizione del parere ex art. 32 anche in caso di abuso realizzato in data antecedente all'imposizione del vincolo.

-----  
Dall'esame della documentazione agli atti dell'Ufficio Condonò relativa alla concessione edilizia in sanatoria n. 567 del 13/12/1993 si riscontrano pertanto due criticità circa la legittimità del provvedimento rilasciato.

La prima, come detto, è relativa all'ipotesi di un eventuale condono "parziale", dovuto:

- a) al mancato computo in termini di superficie non residenziale (snr) dei locali al piano seminterrato destinati a cantina e box auto; ciò tuttavia, tali locali sono rappresentati sul grafico di progetto di cui alla Concessione in sanatoria (fatte salve le incongruenze con lo stato di fatto testé indicate circa la cantina);
- b) al mancato computo in termini di superficie non residenziale (snr) di parte del terrazzo dell'appartamento che funge da copertura dei sottostanti locali box e cantine; la maggiore consistenza del terrazzo rispetto a quanto concesso in sanatoria è evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla domanda di condono.
- c) alla mancata richiesta di regolarizzazione delle difformità riconducibili ad opere di ristrutturazione edilizia (non menzionate nell'istanza ma evincibili dal grafico allegato alla domanda di condono) interessanti la consistenza ovvero la porzione originaria del piano terra (oggi piano primo).

A parere di chi scrive, gli errori dell'istante, commessi nella redazione della domanda di condono, hanno attribuito a quest'ultimo esclusivamente benefici di carattere economico (minori oneri e sanzioni); la documentazione e le dichiarazioni così come prodotte non sono state infatti "necessarie" per il buon esito della pratica di Condono, che avrebbe avuto lo stesso positivo esito anche nel caso in cui i suddetti errori non ci fossero stati ovvero fossero state indicate correttamente e complessivamente le opere realizzate in difformità dal Titolo edilizio originario. Nel merito, con riferimento ai presupposti circa un'eventuale annullamento del Titolo in sanatoria, il caso in esame non sembra rientrare nella fattispecie di cui al comma 2 bis dell'art. 21 novies della L. 241/90 ("[...] provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci [...]") in quanto gli errori commessi dall'istante e del tecnico erano desumibili dal grafico di cui al Condono e dalla documentazione fotografica allegata all'istanza.

Il principio di cui al comma 2bis dell'art. 21 testé indicato, nel caso di condono edilizio, viene "ricalcato" dal comma 1 art. 4 della Legge 47/85 che così prevede: "[...]Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I[...]", tra queste, quelle ripristinatorie. Anche in questo caso, quello che risulta dirimente è la valutazione delle omissioni e delle inesattezze riscontrate nell'istanza di condono, tali da far ritenere la domanda dolosamente infedele.

Tali valutazioni, così come quelle necessarie all'annullamento in autotutela ai sensi art. 21-nonies della L. 241/1990, non possono che essere demandate agli Uffici preposti ovvero, qualora richiesti, a giudizi di merito da parte dell'Autorità giudiziaria competente.

La seconda criticità è relativa alla mancata richiesta del parere prescritto dall'art. 32 della L. 47/85 in seno al procedimento, prima del rilascio del titolo abilitativo, che risulta pertanto viziato dall'assenza di un parere necessario e vincolante; tutto ciò al netto di eventuali valutazioni giuridiche circa la legittimità di un provvedimento rilasciato (probabilmente) sulla scorta delle indicazioni di parte della giurisprudenza amministrativa dell'epoca e comunque prima della sentenza dell'Adunanza Plenaria del 1999. In questo caso potrebbe teoricamente ravvisarsi nella tutela del paesaggio (tutela di rango costituzionale) un pubblico interesse da tutelare. Trattasi comunque nel merito di opere realizzate in un contesto già urbanizzato e "compromesso" (opere di ampliamento e ristrutturazione) effettuate negli anni '70 ed il pubblico interesse, per disporre l'annullamento del Titolo, dovrebbe prevalere sull'interesse del destinatario del provvedimento. Si evidenzia inoltre che per quanto appreso (purtroppo solo informalmente e senza il rilascio di documentazione probante) presso l'UCE (Ufficio Condoni Edilizi), in situazioni analoghe l'Ufficio, in fase di verifica del procedimento, ha provveduto a rilasciare, in sub-delega, un'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 32, ex-post, a perfezionamento della concessione edilizia già rilasciata.

Anche in questo caso, non si può che rimandare, in merito alla legittimità del titolo, alle valutazioni degli Uffici preposti ovvero, qualora richiesti, a giudizi di merito da parte dell'Autorità giudiziaria competente.

Salvo l'esito di tali valutazioni, al fine di regolarizzare le criticità testé indicate, potrebbe risultare necessario presentare una domanda di rettifica della Concessione in sanatoria presso l'Ufficio Condoni Edilizi, con esito demandato alla doverosa istruttoria dell'Ente, proprio in virtù della peculiarità del caso in oggetto. Si potrebbe richiedere nel merito, facendosi carico dei maggiori oneri, il corretto inquadramento, da parte dell'Amministrazione, delle opere abusive così come rappresentate nel grafico allegato alla domanda di condono (e magari procedendo in tale sede alla corretta redazione della planimetria della cantina) ed indicando contestualmente la superficie non residenziale effettivamente realizzata (non si richiede infatti con la rettifica, la concessione di una maggiore superficie utile residenziale). In tale contesto si potrebbe inoltre richiedere il parere sul vincolo (parere vincolante dell'Ente tutorio).

In merito all'istanza di rettifica si rimanda espressamente a quanto riportato alla fine del presente capitolo.

Qualora l'Amministrazione non ritenga di dover procedere o non proceda alla verifica di legittimità dei Titoli rilasciati ovvero ritenga legittime sia la Licenza originaria che la Concessione in Sanatoria ma quest'ultima, solo relativamente alle opere espressamente oggetto della domanda di condono (non accoglimento della istanza di rettifica), si dovrà procedere alla eliminazione/ripristino di quelle che risultino, con ciò, prive di titolo (box auto, cantina, porzione di terrazzo, ripristino della porzione originaria del piano terra così come licenziata salvo, in quest'ultimo caso, fiscalizzazione dell'abuso qualora possibile).

Al netto delle criticità già rappresentate e delle relative opere interessate, è possibile inoltre evidenziare le seguenti difformità tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione urbanistico - edilizia di cui al condono:

- diversa distribuzione interna piani terra e primo
- modifica dei prospetti (nuova apertura/finestra piano terra)
- realizzazione porta di accesso interna al box auto

- realizzazione veranda esterna con modifica della scala di accesso al piano con contestuale chiusura della finestra (alta) sul salone (oggetto di D.D. di demolizione del 14/11/2003 - Cfr. documentazione depositata nel fascicolo della Procedura)

- (probabili) errori di rappresentazione nel grafico del condono, tra questi:

a) mancata rappresentazione dei gradini nel vano cieco al piano terra (già presenti nella planimetria catastale del 1976 allegata alla domanda di condono)

b) imprecisioni sulla rappresentazione delle pareti curve del vano cieco e del box auto.

Con riferimento alla veranda, ovvero alla sua regolarizzazione, è emersa presso l'Ufficio competente (U.C.E.) una domanda di condono presentata, ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326, dalla Società esecutata, ancora inevasa. Tale domanda prot. 0/501936/0 ha ad oggetto la regolarizzazione (Tipologia Abuso 1) "[...] di un manufatto in legno coperto con tavolato e tegole chiuso sui lati con struttura in alluminio e vetro, con una superficie di m. 3,60 x m. 4,30 con altezza media m. 2,65 [...]". In considerazione dei vincoli paesaggistici (esistenti alla data di realizzazione dell'abuso) gravanti sull'ambito in oggetto, tale domanda sarà, con tutta probabilità, rigettata dall'Ufficio e si dovrà procedere alla rimozione/demolizione della veranda (Cfr. tra gli altri Tar Lazio Sezione Quarta Ter - Sentenza N. 07943/2024).

Le difformità testé indicate (salva la veranda esterna, come detto, da rimuovere) possono essere regolarizzate ai sensi del recente art. 36 bis del DPR 380/2001, previo parere degli Enti preposti alla tutela del vincolo paesaggistico. In caso di parere negativo si dovrà procedere, anche in questo caso al ripristino della situazione legittima (almeno per le opere incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio). Tale pratica potrà essere presentata solo qualora l'Amministrazione ritenga legittimi i Titoli rilasciati comprensivi delle opere di cui alle criticità testé evidenziate ovvero a seguito della regolarizzazione di tali opere attraverso la rettifica della Concessione in sanatoria (in caso di esito positivo della rettifica stessa).

Vista la complessità tecnico - legale delle questioni trattate, il cui accertamento è demandato, in più di un caso, ad approfondite istruttorie e valutazioni da parte dell'Amministrazione nonché, ad eventuali giudizi di merito da parte dell'Autorità Giudiziaria competente, non è possibile attestare in maniera compiuta in questa sede, la legittimità urbanistico - edilizia del compendio pignorato.

L'incertezza rilevata si riflette anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico - edilizia, che varia al variare delle suddette valutazioni/istruttorie. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 28% in considerazione del grado di incertezza testé indicato (nonché delle opere, ad oggi, comunque prive di Titolo, da rimuovere/demolire ovvero regolarizzare), senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario (sanzionatori - ripristinatori). L'importo determinato appare coerente, alla luce del tempo trascorso dalla realizzazione degli interventi in oggetto e delle attività svolte sino ad ora dagli organi preposti al controllo del territorio nonché alle verifiche dei presupposti per il rilascio dei Titoli edilizi, con il "valore d'uso" del compendio, ovvero l'apprezzabile valore dello stesso dovuto alla possibilità di usufruirne fino all'irrogazione delle eventuali sanzioni demolitorie/ripristinatorie. Tale valore dovrebbe essere rapportato al tempo che decorre dalla stima alla data di applicazione di tali eventuali sanzioni, circostanza non conoscibile a priori e legata essenzialmente alla qualità dell'azione dell'Amministrazione relativamente ai compiti di vigilanza che lo sono propri.

Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite le spese per la regolarizzazione catastale evidenziate nel capitolo dedicato.

Si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- presso gli Uffici del Municipio e della Polizia locale competenti non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso, salvo quanto già rappresentato in merito al procedimento relativo alla realizzazione senza Titolo della veranda.

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per il quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di

carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture ne al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

- l'Amministrazione comunale con Determinazione Dirigenziale n. 290 del 12 novembre 2007 (allegata alla presente perizia), sembra escludere la possibilità di rettificare/procedere al riesame ovvero integrare le originali domande di sanatoria qualora le modifiche siano di carattere sostanziale, salvo quelle dovute ad un errore e/o a mancate verifiche da parte dell'Amministrazione nel corso dell'istruttoria; ciò è confermato anche da una parte della Giurisprudenza (Cfr. Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale, IV sezione - Sentenza n° 1391/2014) quando le rettifiche incidono in maniera rilevante sulla consistenza oggetto dell'originaria domanda. E' ammessa infatti in alcuni casi la possibilità di correzione di quanto in precedenza denunciato sempreché si tratti di integrazione di minimo conto, attinente ad elementi assolutamente marginali senza che si vada ad incidere sul contenuto sostanziale di una domanda a suo tempo presentata e non si intenda ed esempio specificatamente sanare una considerevole entità di superficie realizzata sine titolo.

- nello specifico l'Amministrazione ha DETERMINATO "[...] di ammettere le richieste di riesame e di rettifica per ragioni di ordine sostanziale solo se gli errori che si chiede di emendare sono stati compiuti dall'Amministrazione, non anche in presenza di dimenticanze dell'istante in sede di domanda di condono o di errori da costui commessi nella compilazione della domanda medesima ovvero di discrasie ricavabili dall'esame della documentazione aggiuntiva prodotta[...]";

- la società Risorse per Roma incaricata dal Comune di Roma, tra le altre cose, delle istruttorie e delle lavorazioni delle domande di condono, avvisa sul proprio sito istituzionale che "[...] non è possibile accogliere richieste di rettifica della concessione che si configurino come una integrazione sostanziale del titolo già rilasciato, ovvero che si presenti come una richiesta di condono "aggiuntiva" riferibile a un'istanza presentata precedentemente (ad esempio aumento di superfici o cambi di destinazione d'uso non dichiarati nel modello di domanda)[..]".

- recentemente, con Determina Dirigenziale rep. QI/1828/2023 del 16/10/2023, l'amministrazione comunale ha Approvato i modelli di domanda di riesame di secondo grado al fine di Rettificare il titolo edilizio in sanatoria già rilasciato (ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003 e L.R. 12/2004) e regolamentato la definizione di tali istanze su piattaforma telematica. Con tale determina l'Amministrazione ha avuto modo di precisare quanto segue: - l'Amministrazione non ha l'obbligo di provvedere alla riapertura del procedimento di riesame di provvedimenti definiti divenuti inoppugnabili; - la giurisprudenza, con diverse pronunce, ha definito la rettifica e i presupposti per l'avvio del relativo procedimento, specificando che la rettifica è un provvedimento di secondo grado che consiste nella eliminazione di errori ostativi o di errori materiali in cui l'Amministrazione sia incappata, di natura non invalidante ma che diano luogo a mere irregolarità; - l'Amministrazione procederà all'avvio del procedimento di riesame di secondo grado del titolo edilizio in sanatoria già rilasciato in presenza dei presupposti previsti dalla normativa di riferimento esclusivamente entro un termine ragionevole dal rilascio del provvedimento; - il mancato riscontro da parte della U.O. Condono Edilizio entro 30 giorni dalla richiesta comporta il non accoglimento e l'archiviazione della stessa.

Per quanto evidenziato, sull'eventuale istanza rettifica si dovranno necessariamente esprimere, previa doverosa istruttoria, gli Uffici competenti, senza poter fornire in questa sede nessuna certezza in tale senso. Il tutto, in assenza di riscontri certi da parte dello sportello tecnico dedicato dell'Ufficio Condono, che ha potuto fornire nel merito solo informazioni di carattere generale e pertanto non dirimenti.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti. Di ciò se ne è tenuto conto nel giudizio di stima operando cautelativamente una decurtazione compresa nella percentuale di cui agli "adeguamenti per stato d'uso e manutenzione".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Si rimanda nel merito a quanto rappresentato per il bene n° 1.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Si rimanda nel merito a quanto rappresentato per il bene n° 1,

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO T-1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.250,00

Dalle informazioni reperite presso l'Amministratore di condominio l'importo medio annuo delle spese condominiali (intero compendio pignorato) risultano pari a circa 2.250,00 euro (comprese probabilmente le spese di cui alla ripartizione acqua corrente).

Lo stesso Amministratore ha riferito che per le ultime due gestioni risulta un debito a carico dell'esecutato pari a circa 4.500,00 euro.

Il debitore esecutato deve inoltre al Condominio per le gestioni precedenti alle ultime due annuità un importo pari a 4.165,00 euro.



Il debito di cui sopra risulta aggiornato al 17/10/2023, pertanto si detrae cautelativamente dal valore di stima un importo pari ad euro 5.000,00.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 4, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1.



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEL CASALETTO N. 200C, INTERNO 2, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1.



Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- dati utili reperiti per immobili simili attualmente posti in vendita presso operatori specializzati e considerando un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore pari al 10%.

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima(art.568 c.p.c.):

- riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Fascia/zona: Periferica/PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)

Abitazioni Civili

Valore di mercato minimo 2.150,00

Valore di mercato massimo 3.200,00

VALORE MEDIO:(2.150,00 + 3.200,00)/2 = 2.700,00 (circa)

Fascia/zona: Periferica/COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELL)

Abitazioni Civili

Valore di mercato minimo 2.550,00

Valore di mercato massimo 3.500,00

VALORE MEDIO:(2.550,00 + 3.500,00)/2 = 3.000,00

Immobile 1

Caratteristiche principali: Appartamento in condominio con giardino (Gregorio VII - Villa Pamphili)

Disponibilità: libero

Stato: Da ristrutturare

Riscaldamento: Autonomo

Prezzo richiesto: 949.000,00

Superficie: 270 mq

Prezzo di vendita ipotizzato: 949.000,00 x 0,9 = 854.100,00

Prezzo unitario: 3.150 euro/mq circa

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 3.000,00 euro. Per quanto

precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" di superficie, all'esposizione, alle caratteristiche costruttive e tipologiche, alla posizione rispetto al contesto ed all'affaccio nonché alla dotazione di spazi a verde pertinenziali e condominiali, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 3.200 euro al mq.

Si prega di prendere atto che dello stato di manutenzione/conservazione se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione.

Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1  
Il bene pignorato è costituito da un appartamento su due livelli e corte/giardino di pertinenza ubicato in via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: al piano seminterrato (PT catastale) da ampio salone collegato, senza soluzione di continuità, ad un ulteriore vano privo di finestre, disimpegno, cucina, vano passante, due bagni e ripostiglio; al piano rialzato (P1 catastale), collegato agli ambienti sottostanti da una scala interna, da disimpegni, 4 camere, due bagni (di cui uno molto ampio) e balcone; tale piano risulta accessibile anche da vano scale condominiale. E' presente inoltre un'ampia area esterna di pertinenza disposta su più livelli, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde. Parte della zona pavimentata è costituita dal terrazzo di copertura di due box auto ubicati al piano S1 (di cui uno pignorato - rif. bene n° 2 stesso lotto) nonché di due vani dell'appartamento in oggetto. E' presente inoltre una veranda in legno realizzata senza titolo nella parte più alta dello spazio esterno lastricato. La superficie commerciale è pari a circa 277 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 443, Part. 195, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A7, Graffato PART 415 SUB 504  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 885.000,00  
Valore arrotondato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1  
Il bene pignorato è costituito da un ampio box auto ubicato in via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il box auto risulta costituito da un vano unico ed è dotato di accesso carrabile da rampa e spazio di

manovra/area comune scoperta; attualmente è collegato al bene n° 1 dello stesso lotto di vendita a mezzo di porta interna. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 17 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 443, Part. 415, Sub. 502, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 56.000,00

Valore arrotondato.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata al piano S1 di via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. La cantina risulta costituita da un vano unico con accesso da spazio di manovra/area comune scoperta. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 2 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 443, Part. 415, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1	277,32 mq	3.200,00 €/mq	€ 887.424,00	100,00%	€ 885.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1	17,50 mq	3.200,00 €/mq	€ 56.000,00	100,00%	€ 56.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Cantina Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1	2,14 mq	3.200,00 €/mq	€ 6.848,00	100,00%	€ 7.000,00
Valore di stima:					€ 948.000,00

Valore di stima: € 948.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduz. di cui alla situazione urbanistica e/o catastale	28,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	5000,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	10,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	8,50	%

**Valore finale di stima: € 500.000,00**

Valore arrotondato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura) ed i documenti richiamati sono parte integrante e sostanziale della Relazione.

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 25/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Zaccardini Maurizio

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1  
Il bene pignorato è costituito da un appartamento su due livelli e corte/giardino di pertinenza ubicato in via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: al piano seminterrato (PT catastale) da ampio salone collegato, senza soluzione di continuità, ad un ulteriore vano privo di finestre, disimpegno, cucina, vano passante, due bagni e ripostiglio; al piano rialzato (P1 catastale), collegato agli ambienti sottostanti da una scala interna, da disimpegni, 4 camere, due bagni (di cui uno molto ampio) e balcone; tale piano risulta accessibile anche da vano scale condominiale. E' presente inoltre un'ampia area esterna di pertinenza disposta su più livelli, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde. Parte della zona pavimentata è costituita dal terrazzo di copertura di due box auto ubicati al piano S1 (di cui uno pignorato - rif. bene n° 2 stesso lotto) nonché di due vani dell'appartamento in oggetto. E' presente inoltre una veranda in legno realizzata senza titolo nella parte più alta dello spazio esterno lastricato. La superficie commerciale è pari a circa 277 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 443, Part. 195, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A7, Graffato PART 415 SUB 504

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

Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue: -

il compendio pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città storica - Spazi verdi privati di valore storico morfologico e ambientale" - art. 24 e 42 NTA - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Parchi, ville e giardini storici TAVOLA "B" - 1) Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA) - Valle dei Casali; 2) Aree Archeologiche - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 42 NTA); 3) Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 NTA) - Villa Doria Panphili - Villa Carpegna - Valle dei Casali (Decreto 22/10/1986).

Si precisa inoltre che da una verifica effettuata presso La "SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA" - Ufficio Vincoli Architettonici e dall'Ufficio Vincoli Archeologici - attualmente le unità immobiliari pignorate non risultano sottoposte alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42. Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1  
Il bene pignorato è costituito da un ampio box auto ubicato in via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il box

auto risulta costituito da un vano unico ed è dotato di accesso carrabile da rampa e spazio di manovra/area comune scoperta; attualmente è collegato al bene n° 1 dello stesso lotto di vendita a mezzo di porta interna. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 17 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 443, Part. 415, Sub. 502, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1 Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata al piano S1 di via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. La cantina risulta costituita da un vano unico con accesso da spazio di manovra/area comune scoperta. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 2 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 443, Part. 415, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel merito si rimanda a quanto già rappresentato per il bene n° 1.

**Prezzo base d'asta: € 500.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 735/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 500.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 443, Part. 195, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A7, Graffato PART 415 SUB 504	<b>Superficie</b>	277,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione/manutenzione del bene risulta mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene pignorato è costituito da un appartamento su due livelli e corte/giardino di pertinenza ubicato in via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonché da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: al piano seminterrato (PT catastale) da ampio salone collegato, senza soluzione di continuità, ad un ulteriore vano privo di finestre, disimpegno, cucina, vano passante, due bagni e ripostiglio; al piano rialzato (P1 catastale), collegato agli ambienti sottostanti da una scala interna, da disimpegni, 4 camere, due bagni (di cui uno molto ampio) e balcone; tale piano risulta accessibile anche da vano scale condominiale. E' presente inoltre un'ampia area esterna di pertinenza disposta su più livelli, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde. Parte della zona pavimentata è costituita dal terrazzo di copertura di due box auto ubicati al piano S1 (di cui uno pignorato - rif. bene n° 2 stesso lotto) nonché di due vani dell'appartamento in oggetto. E' presente inoltre una veranda in legno realizzata senza titolo nella parte più alta dello spazio esterno lastricato. La superficie commerciale è pari a circa 277 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 443, Part. 415, Sub. 502, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione/manutenzione del bene risulta normale all'uso.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene pignorato è costituito da un ampio box auto ubicato in via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario</p>		

	quale accessorio), nonchè da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. Il box auto risulta costituito da un vano unico ed è dotato di accesso carrabile da rampa e spazio di manovra/area comune scoperta; attualmente è collegato al bene n° 1 dello stesso lotto di vendita a mezzo di porta interna. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 17 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

Bene N° 3 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA DEL CASALETTO n. 200C, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 443, Part. 415, Sub. 503, Zc. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione/manutenzione del bene risulta normale all'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata al piano S1 di via del Casaletto 200/C - "SUBURBIO VIII GIANICOLENSE" (Municipio XII); il complesso edilizio tutto, risalente agli anni '70, è composto da un edificio principale, a destinazione residenziale, da un edificio secondario (previsto nel progetto originario quale accessorio), nonchè da manufatti ed aree comuni. Il bene pignorato è parte dell'edificio principale, costituito da n° 4 appartamenti, box auto e cantine di proprietà esclusiva nonché locali/spazi condominiali. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici e le infrastrutture di collegamento da e verso il resto della città. La cantina risulta costituita da un vano unico con accesso da spazio di manovra/area comune scoperta. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 2 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		