
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *omissis* ****

contro

**** *omissis* ****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 359, interno 1, piano 1	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 355-357 Piano T.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	18
Patti	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20

Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	33



All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Mazzoccolo, 11 - 00175 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 359, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°90'30", 12°68'45");
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 355-357 Piano T (Coord. Geografiche: 41°90'30", 12°68'45").

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA N. 359, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento è situato in Via del Fosso dell'Osa n. 359, al primo piano, interno 1, ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 669, particella 1064, subalterno 7. L'appartamento appartiene ad un fabbricato in linea, con locali commerciali al piano terra ed appartamenti ai piani superiori. Più precisamente il fabbricato è costituito da un parziale seminterrato ad uso garage e cantina, al piano terra adibito ad attività commerciale, piano primo e parziale piano secondo ad uso abitazione civile. La copertura è parte a tetto e parte a terrazzo. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna regolare, con una conformazione planimetrica prossima al rettangolo. L'ingresso si apre su un lungo corridoio che separa e organizza le due aree principali dell'appartamento:

- la zona esterna, affacciata su Via del Fosso dell'Osa, è composta da due ambienti – soggiorno e camera da letto – entrambi con accesso diretto al balcone;
- la zona interna ospita la cucina, il bagno e ulteriori due camere da letto, di cui una con disimpegno e bagno ad uso esclusivo.

L'appartamento presenta finiture essenziali, con uno stato conservativo che denota l'assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia sulle finiture che su taluni impianti, non funzionanti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA N. 355-357 PIANO T

Locale commerciale sito in Via del Fosso dell'Osa nn. 355-357, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 669, particella 1064, subalterno 4, categoria C/1, classe 7, consistenza 91 m². L'immobile si sviluppa interamente al piano terra di un edificio in linea di due piani fuori terra, con accesso diretto dalla strada tramite due ampie vetrine, che garantiscono un'ottima visibilità e luminosità naturale. L'immobile ospita un esercizio commerciale (minimarket di medie dimensioni). La pianta del locale è articolata in due aree principali:

- la prima area, di forma rettangolare, misura 6,72 x 12,60 m ed è direttamente accessibile dalle vetrine su fronte strada. Questo spazio ospita l'attività commerciale vera e propria ed è destinato alla vendita al pubblico;
- la seconda area, collocata nella parte retrostante, è accessibile attraverso una porta di servizio ed è destinata alle funzioni ausiliarie. Essa si compone di un disimpegno, un locale adibito a cella frigorifera, un bagno con antibagno, un lavatoio (non pignorato) e un magazzino (non pignorato).

L'immobile si presta particolarmente ad attività del settore alimentare, grazie alla presenza di locali di servizio ben organizzati e alla possibilità di installare attrezzature specifiche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 359, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c, comma 2 è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate al 20 Febbraio 2023. A riguardo si precisa che il primo atto inter vivos utile alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni risulta essere l'atto di compravendita del terreno sul quale è stato edificato il compendio di cui è parte il cespite staggito, rep. 6561 del 19/15/1974 del Notaio Francesco Alonzo, trascritto il 17/01/1975 nn. 2990/2328.

TITOLARITÀ

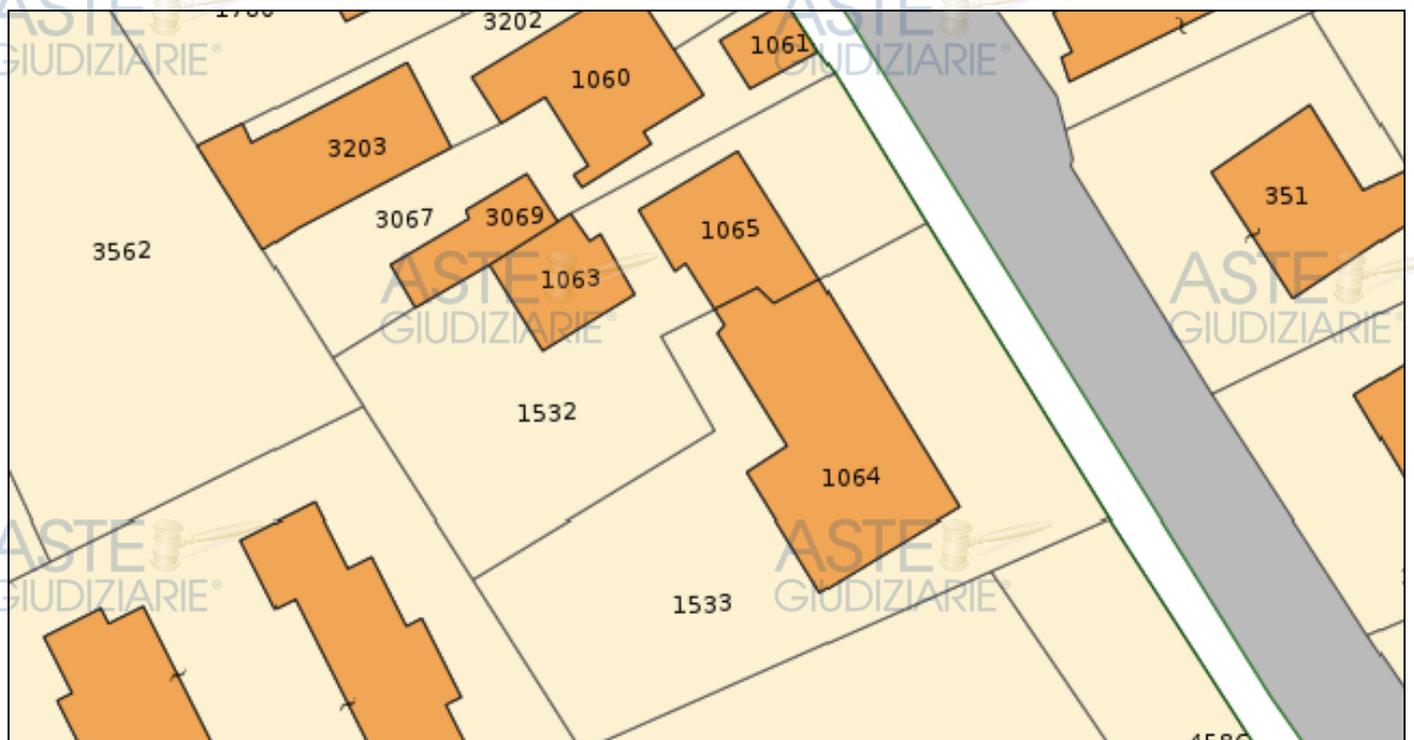
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

CONFINI



L'immobile confina con distacco esterno, scala condominiale ed appartamento interno 2 di proprietà **** omissis ****.

CONSISTENZA

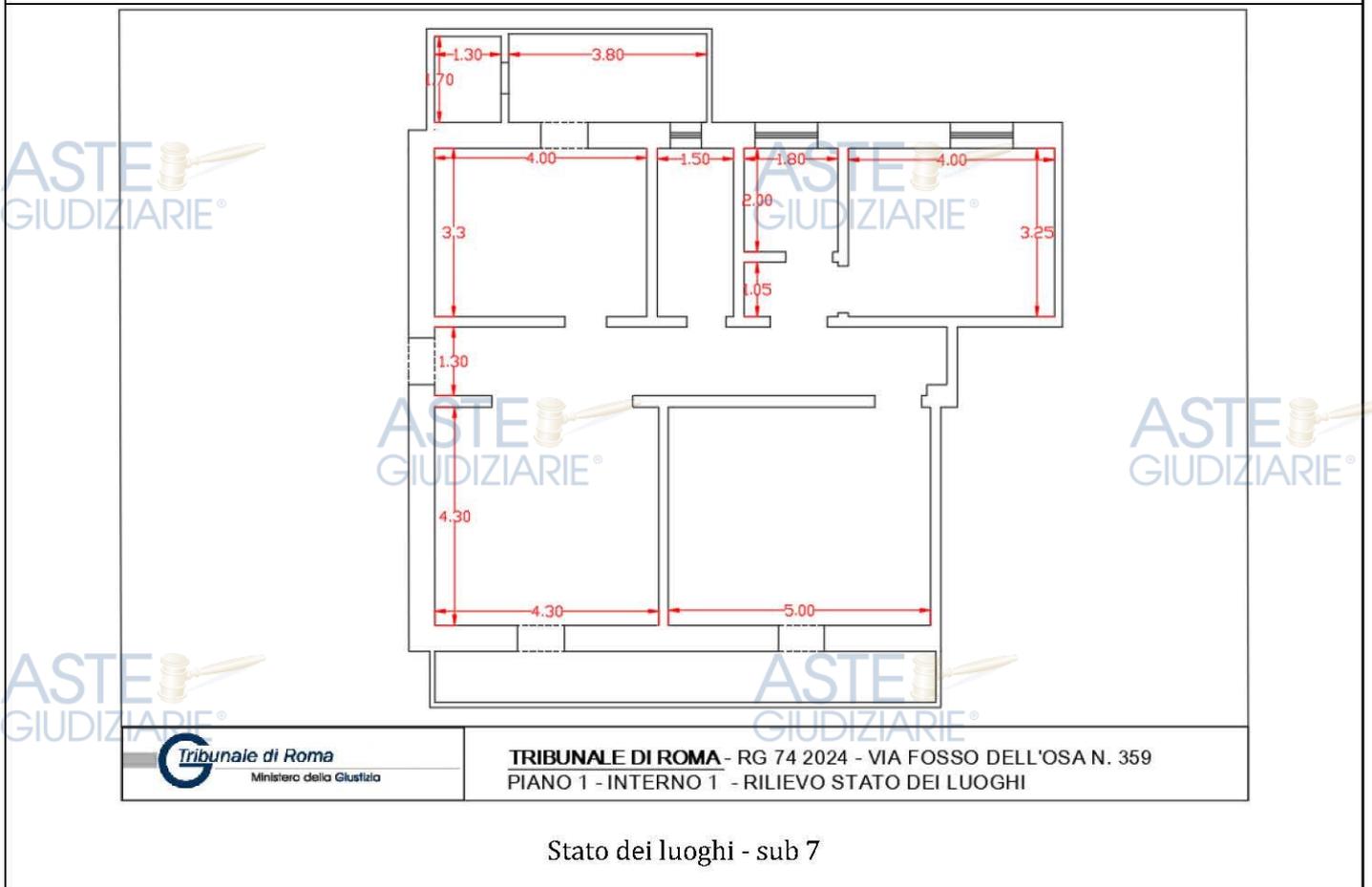
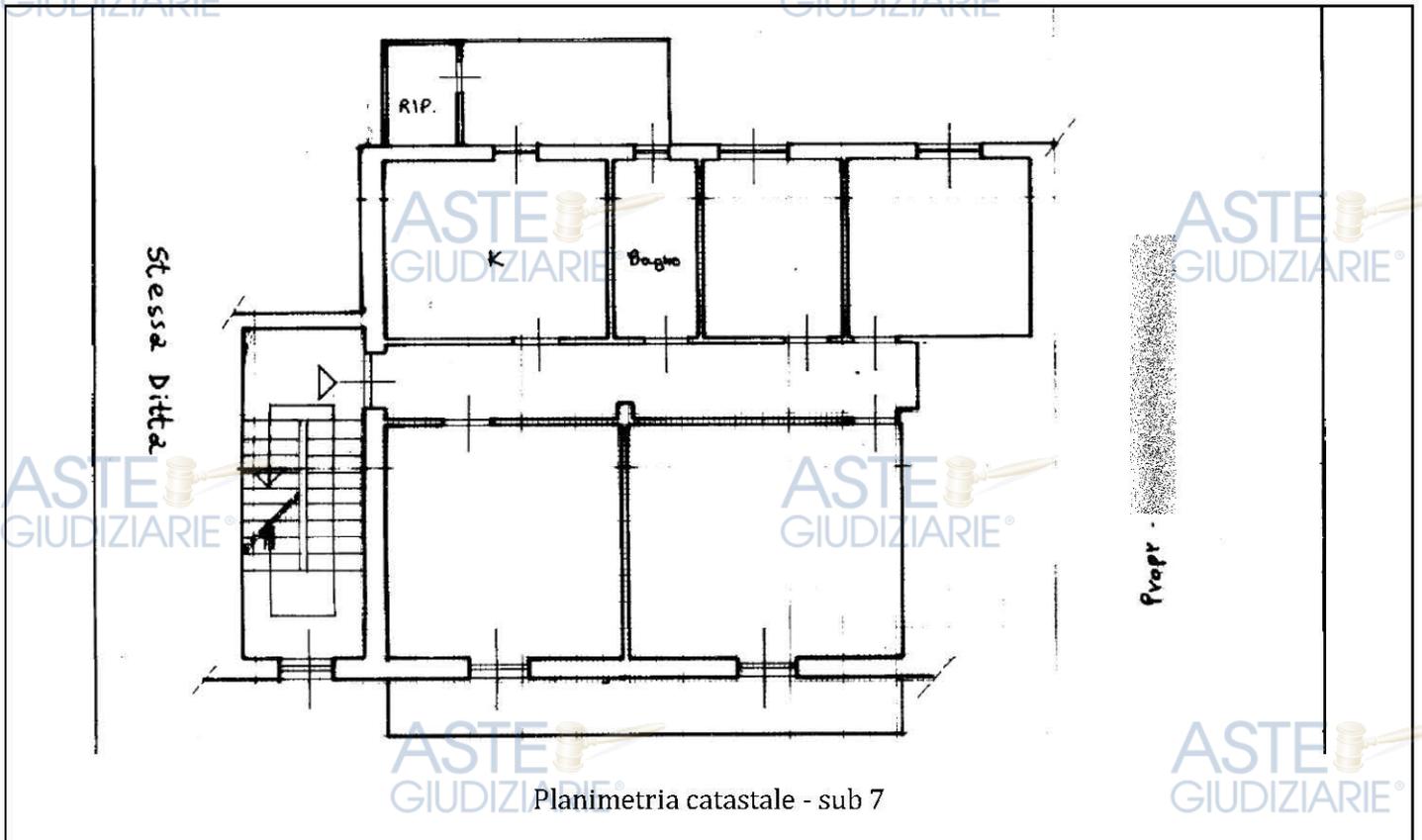
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Via del Fosso dell'Osa è una zona situata nel quadrante est di Roma, all'interno del Municipio VI. L'area si sviluppa lungo l'omonima via, in prossimità di quartieri come Castelveverde, Lunghezza e Villaggio Prenestino. Si tratta di una zona residenziale in espansione, caratterizzata da una bassa densità abitativa e da un ambiente tranquillo, con ampie aree verdi nei dintorni. Il collegamento con il resto della città è garantito da alcune linee di trasporto pubblico, come gli autobus ATAC e Cotral, che consentono l'accesso a snodi ferroviari come la stazione di Lunghezza (FL2). Tuttavia, i tempi di percorrenza possono risultare variabili, spingendo molti residenti a preferire l'utilizzo dell'automobile privata per gli spostamenti quotidiani. Via del Fosso dell'Osa presenta ancora una disponibilità limitata di servizi locali, come scuole, farmacie, uffici postali e attività commerciali, costringendo spesso i residenti a rivolgersi ai quartieri limitrofi per soddisfare le principali esigenze quotidiane. Sono previsti tuttavia interventi urbanistici e infrastrutturali volti a migliorare la dotazione di servizi e l'accessibilità dell'area. La zona si distingue per il contesto tranquillo e il contatto con la natura, aspetti che contribuiscono a renderla apprezzata da chi cerca una dimensione abitativa più raccolta rispetto al centro urbano. I piani di sviluppo locale puntano a valorizzare ulteriormente le aree verdi e a potenziare la rete viaria e i trasporti, con l'obiettivo di rendere Via del Fosso dell'Osa una realtà più funzionale e integrata nel tessuto urbano romano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1994 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1064, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/08/2017	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1064, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 766,94 Piano 1
Dal 15/08/2017 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1064, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 766,94 Piano 1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1064	7	6	A2	5	5,5 vani	115 mq	766,94 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Rispetto a predetto documento lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- la parete che separava il corridoio dal soggiorno è stata rimossa, e di fatto il soggiorno ha assorbito il tratto iniziale del corridoio, dalla porta di ingresso alla zona notte;
- la terza camera da letto è stata accorpata alla seconda, e nello spazio così ricavato è stato realizzato un bagno ad uso esclusivo di quest'ultima, oltre a un disimpegno di collegamento. L'originaria porta di accesso alla seconda camera dal corridoio è stata chiusa, e l'ingresso alla stanza avviene ora tramite il suddetto disimpegno.

PATTI

Sussistono gli obblighi derivanti dall'atto d'obbligo edilizio a rogito del notaio Notaio Taddei rep. 33488 reg. il 19/03/1991 al n° d'ordine 51753 e n. 28890 di particolare con il quale si vincolava irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno (identificato al cdt del Comune di Roma al fg 669 part. 1064) al servizio della costruzione. A riguardo si precisa che non essendosi perfezionata la pratica tipo mappale di cui all'estratto di mappa prot. 19696 del 16/04/1984, riportante la richiesta di fusione delle particelle 1533, 1064 e 1066, come da modello 30 n. 323 del 11/06/1984, gli effetti dell'atto d'obbligo si applicano alla nativa particella 1533.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni mediocri, con gravi problemi di umidità e infiltrazioni in più ambienti, in particolare nei bagni, nella cucina e nella zona notte. Soffitti e pareti mostrano muffa diffusa, intonaco deteriorato e macchie d'acqua, segni evidenti di infiltrazioni prolungate. Gli ambienti risultano parzialmente ingombrati da arredi e oggetti, con spazi che potrebbero essere meglio valorizzati. Nonostante ciò, si apprezzano una buona luminosità naturale e pavimentazioni in discreto stato, elementi che offrono una base solida per un futuro intervento di rinnovamento. È necessario un intervento di risanamento completo: bonifica dell'umidità, rifacimento delle finiture interne, sgombero e riorganizzazione degli ambienti.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo di condono, è emerso quanto segue:

- *ab origine* l'edificazione del fabbricato di cui è parte il cespite staggito è avvenuta sulle particelle 1533, 1064, 1066. Sul punto giova precisare che la particella 1533 identifica un'area ineditata verosimilmente accessoria a tutta costruzione;
- l'estratto di mappa prot. 19696 del 16/04/1984 riporta la richiesta di fusione delle particelle anzidette, come da modello 30 n. 323 del 11/06/1984. La fusione avrebbe prodotto la soppressione delle particelle 1533 e 1066, assorbite dalla particella 1064;
- la planimetria allegata identifica la composizione della costituenda particella 1064 come segue:
 - o sub 1: bene comune non censibile - identifica lo spazio che separa il fabbricato dal fronte stradale;
 - o sub 2: bene comune non censibile ai sub 3, 7, 8 e 9 - identifica lo spazio retrostante ed il terrazzo piano di copertura del sub 7 (int. 1);

- o sub 3: locale di deposito (piano terra);
- o sub 4: negozio (piano terra);
- o sub 5: negozio (piano terra);
- o sub 6: negozio (piano terra);
- o sub 7: app.to int. 1 (piano primo);
- o sub 8: app.to int. 2 (piano primo);
- o sub 9: app.to int. 3 (piano secondo);
- o sub 10: cantina (piano S1);
- o sub 11: ripostiglio sottoscala (piano S1).

FIGURA 1: FASCICOLO CONDONO - STRALCIO TIPO MAPPALE

FIGURA 2: FASCICOLO CONDONO - STRALCIO TIPO MAPPALE

All'attualità:

- dagli accertamenti condotti presso gli archivi del catasto terreni e fabbricati, i beni comuni non censibili sub 1 e sub 2 non risultano costituiti, la soppressione della 1066 è avvenuta mentre la particella 1533 risulta al catasto terreni con qualità seminativo con superficie di 815 mq. Inoltre, il sub 5 ed il sub 6 sono stati soppressi e gli ambienti sono stati ridefiniti con un nuovo accatastamento in sub 12 (magazzino C/2) e sub 13 (negozi);
- la particella 1533 risulta di proprietà del **** omissis ****;
- la dichiarazione di successione di cui alla nota di trascrizione reg part 91791 del 21/04/2025 non ricomprende la particella 1533;
- non risulta nè costituito formalmente il condominio né tantomeno sono state prodotte le tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- L'edificio sito in Via del Fosso dell'Osa n. 357, nel quadrante est della città di Roma, è un fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, realizzato intorno nel periodo 1965-1976 (ultimazione locali commerciali ed interno 1 nell'anno 1966 ed ultimazione locali adibiti a cantina, negozio e appartamenti int 2 - 3 nell'anno 1976). Si compone di tre piani fuori terra, un piano terra con locali commerciali e un piano seminterrato adibito a box e depositi, accessibile tramite rampa carrabile chiusa da cancello metallico. L'ingresso alle unità abitative è separato da quello delle attività commerciali. Alle unità abitative vi si accede attraverso una scala, al civico n. 359. La struttura è realizzata con telai in cemento armato, con solai in laterocemento. Le tamponature perimetrali sono in muratura di laterizio. La copertura dell'edificio è piana. Le facciate principali sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro, con parti rivestite in klinker ceramico e porzioni al piano terra rifinite con lastre in marmo chiaro o pietra naturale irregolare, a seconda del lato. La zona antistante il fronte commerciale è pavimentata con cubetti di porfido, in adiacenza al marciapiede pubblico. I balconi sono dotati di parapetti in ferro verniciato, con configurazioni variabili tra elementi orizzontali e verticali. Alcune porzioni presentano griglie metalliche di protezione e tende parasole. Le finestre sono dotate di inferriate ai piani inferiori, e si riscontrano unità esterne di climatizzazione montate sulle facciate. Gli infissi risultano in alluminio verniciato. Il fabbricato non è servito da ascensore, non dispone di servizio di portineria e non è formalmente costituito in condominio. Nel complesso, l'edificio presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale urbana degli anni '70, con soluzioni funzionali e finiture conformi all'epoca di costruzione;
- L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata al piano primo di un edificio condominiale ubicato in Via del Fosso dell'Osa n. 359, nel quadrante est del Comune di Roma. L'edificio, la cui ultimazione risale approssimativamente alla fine degli anni Ottanta, è costituito da più livelli fuori terra e non è dotato di ascensore. L'appartamento si trova ad una quota leggermente superiore a quella ordinaria per via dell'altezza maggiorata dei locali commerciali presenti al piano terra ed è indetificato con l'interno 1. L'alloggio gode di tripla esposizione e presenta una distribuzione interna razionale, con una netta separazione tra la zona giorno e la zona notte. Internamente si compone di un ingresso, un ampio soggiorno con affaccio principale su Via del Fosso dell'Osa, una cucina abitabile, due camere da letto, due servizi igienici - di cui uno principale dotato di tutti i sanitari e uno di servizio con lavabo e bidet - e due balconi: quello fronte strada, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere da letto, e quello lato interno, accessibile dalla cucina. Sul balcone interno è stato realizzato un ripostiglio. L'orientamento e l'apertura dei fronti garantiscono una buona luminosità naturale durante l'arco della giornata; l'affaccio principale su strada gode di una visuale sufficientemente libera, mentre il fronte secondario lato nord risulta distaccato da edifici adiacenti tramite spazi comuni o strade private, mentre quello lato sud è realizzato in adiacenza. Le

finiture interne sono in buona parte originali e tipiche dell'epoca di costruzione. La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche smaltate di formato 30x30 cm, colore terra di Siena, estese alla totalità degli ambienti. Il bagno principale presenta pavimentazione in ceramica e rivestimenti in piastrelle beige con effetto nuvolato, mentre il bagno di servizio è rifinito con lo stesso tipo di pavimento ma con rivestimenti decorati. Le pareti sono trattate con tinta lavabile. Gli infissi esterni sono in pvc, in condizioni di conservazione sufficienti ma meritevoli di revisione. Le porte interne sono tamburate, con finitura in essenza mogano. La porta di ingresso è blindata. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio verniciato, mentre l'impianto di condizionamento è presente in alcuni ambienti tramite unità interne a parete. I balconi sono pavimentati con piastrelle antigelive di piccolo formato, in tonalità chiara.

L'appartamento si presenta nel complesso in condizioni di conservazione sufficienti, con criticità localizzate, tra cui si segnala la presenza di fenomeni di umidità in corrispondenza del soffitto del bagno di servizio e in una delle camere. Tali fenomeni sembrano attribuibili a problematiche di condensa o impermeabilizzazione e richiedono opportune verifiche ed eventuali interventi correttivi. L'unità conserva le caratteristiche tipiche dell'epoca di realizzazione e risulta abitabile, pur rendendosi auspicabili lavori di ammodernamento e manutenzione, sia sotto il profilo impiantistico che delle finiture, al fine di migliorarne la funzionalità complessiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/2017 al 03/04/2025	**** omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 5 TUSCOL	16/11/2018	132062	91791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 5 TUSCOLANO	02/07/2018	1797	9990

Si precisa che:

- la proprietà è stata devoluta al debitore esecutato per testamento olografo reg. uf. URML il 16/04/2018 n. 10512/lt pubbl. il 12/04/2018 - rep 397246/rac 22259;
- risulta trascritta in data 10/07/2018 ai nn. 81433/57084 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** omissis ****, da parte **** omissis ****, nascente da atto Noaio Romano Mario Enzo del 06/07/2018;
- a **** omissis ****, la quota pari all'intero di piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 19/12/1974 rep. 6561 Notaio Francesco Alonzo di Frascati, trascritto il 17/01/1975 nn. 2990/2328 da potere di **** omissis ****, **** omissis ****, **** omissis ****.

Si segnala:

- rinuncia ad azione di riduzione del 06/07/2018 rep. 397958/22333 notaio Romano Mario Enzo trascritta il 01/08/2018 ai nn. 94805/66712 contro **** omissis ****, **** omissis ****, avente ad oggetto gli immobili censiti al cdf fg 669 part 1064 sub 3 part 1064 sub 4 part 1064 sub 7 part 1064 sub 10 part 1064 sub 11 part 1064 sub 13.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 05/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 10/07/2018

Reg. gen. 81434 - Reg. part. 14813

Importo: € 530.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma

Contro **** omissis ****

Capitale: € 265.000,00

Rogante: Romano Mario Enzo

Data: 06/07/2018

N° repertorio: 397959

N° raccolta: 22334

Trascrizioni

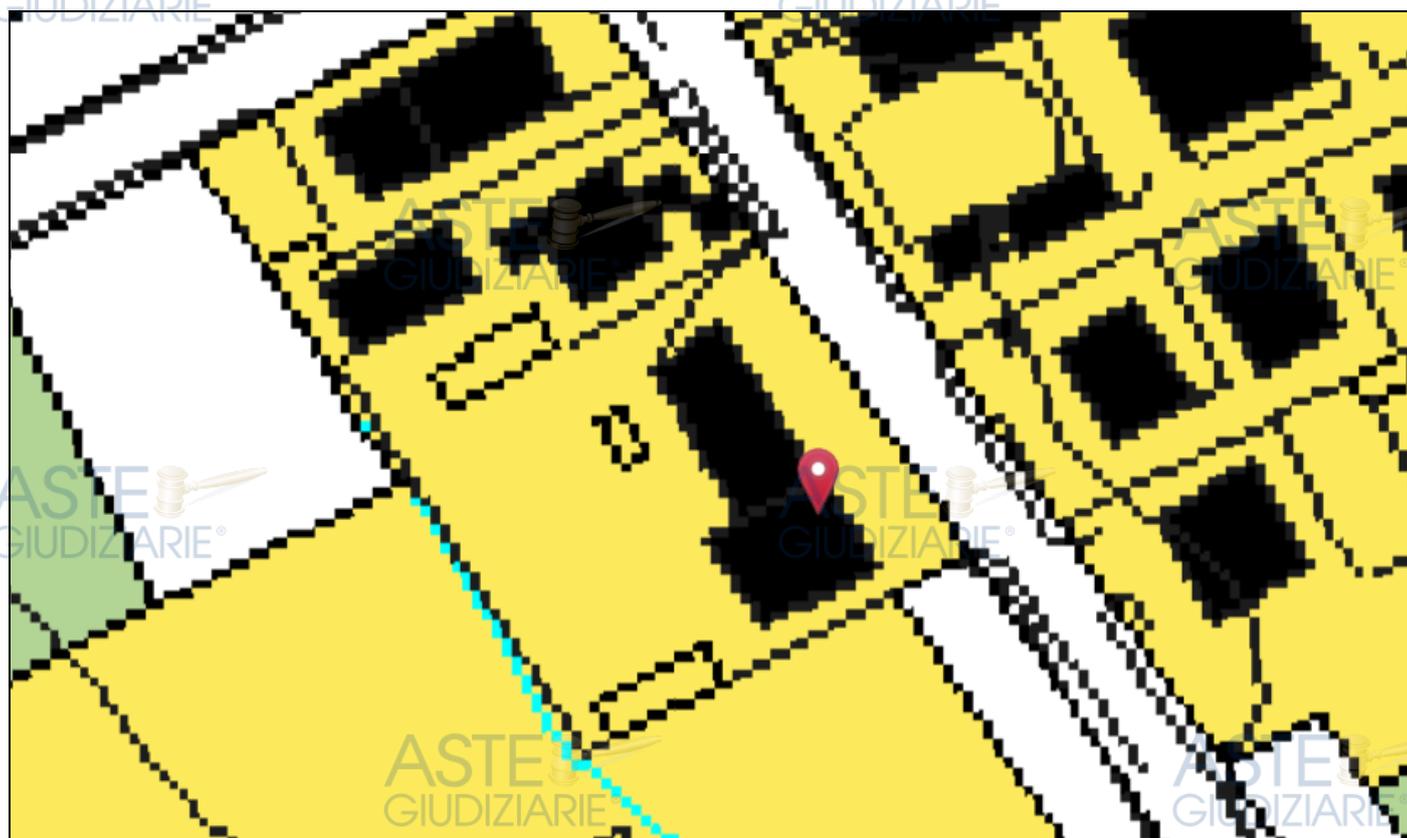
- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/02/2024

Reg. gen. 12508 - Reg. part. 9402

A favore di BCC NPLS 2020 SRL

Contro **** omissis ****

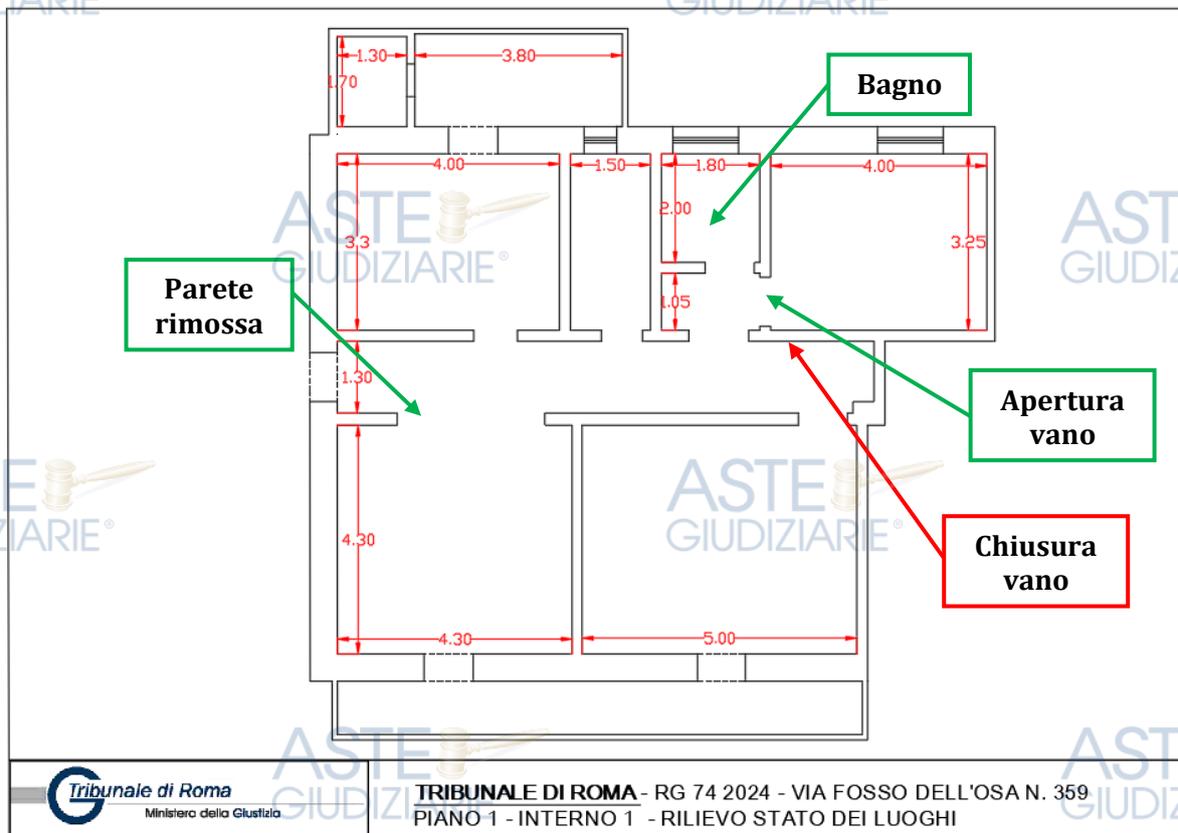


Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Strumento di Attuazione - TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O; DENOMINAZIONE: ZO 18; Castelverde-Osa S. Eligio MUNICIPIO: VI).

Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità e nella rete ecologica.

L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Tav B: Aree urbanizzate;
- Tav B: CTRN 2014;
- Tav B: Paessaggi DRG 228.



Per accertare la conformità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha consultato la documentazione disponibile presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il Municipio VII territorialmente competente e l'U.O. Condono edilizio del Comune di Roma. È stato pertanto possibile accertare che il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in assenza di concessione edilizia. Per sanare lo stato dei luoghi, è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Roma (prot. 11534 del 26/03/1986) per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985, n. 47. La richiesta riguardava il fabbricato nella sua interezza, con destinazioni d'uso delle unità immobiliari in esso ricomprese, sia residenziali che non residenziali. Dalla relazione istruttoria estratta dal fascicolo si ricavano le seguenti informazioni:

- l'edificio è composto con piano seminterrato (cantina e garage) per mq 27,99; piano terra, negozio n. 1 per mq 99,58 e negozio n. 2 per 96,58 mq, accessorio deposito per 30,78 mq; piano primo, abitazione int. 1 per 96,67 mq, abitazione int. 2 per 105,51 mq, abitazione interno 3 per 105,51 mq;
- la domanda di sanatoria per gli appartamenti int. 2 ed int. 3 (non oggetto della procedura) è stata presentata da **** omissis **** e **** omissis ****, figli di **** omissis ****, che si sono impegnati ad abitare le proprie residenze per 10 anni dal rilascio della concessione.

Al fabbricato così come descritto veniva rilasciata dal Comune di Roma concessione in sanatoria n. 389 del 31/07/1993. La concessione si riferisce all'accatastamento del 19/10/1985, che di fatto identifica la distribuzione planimetrica licenziata del cespite, rispetto alla quale verranno condotte le verifiche in materia di regolarità edilizia.

Rispetto a predetto documento lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- la parete che separava il corridoio dal soggiorno è stata rimossa, e di fatto il soggiorno ha assorbito il tratto iniziale del corridoio, dalla porta di ingresso alla zona notte;
- la terza camera da letto è stata accorpata alla seconda, e nello spazio così ricavato è stato realizzato un bagno ad uso esclusivo di quest'ultima, oltre a un disimpegno di collegamento. L'originaria porta di accesso alla seconda camera dal corridoio è stata chiusa, e l'ingresso alla stanza avviene ora tramite il suddetto disimpegno.

Quest'ultimo risulta in continuità con il corridoio principale, in quanto la parete divisoria è definita da un arco privo di infissi o elementi di chiusura. Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione urbanistico-catastale disponibile, è emersa la presenza di una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria depositata, comprensiva della realizzazione di un nuovo servizio igienico. Tali opere risultano riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), in quanto consistono in modifiche interne non strutturali, non comportano aumento di superficie né di volume, non modificano la destinazione d'uso e non incidono su parti strutturali dell'edificio.

Pertanto, ai sensi dell'art. 6-bis dello stesso Testo Unico, è tecnicamente e giuridicamente possibile procedere alla regolarizzazione dello stato attuale mediante presentazione di CILA in sanatoria, corredata da elaborati grafici e asseverazione tecnica, le cui spese di stimano in 2.500,00 € che verranno detratti al prezzo di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Dalle informazioni acquisite, risulta che il condominio non è formalmente costituito e che la ripartizione delle spese comuni relative all'utilizzo della scala avviene in modo forfettario, tenendo conto dell'unità familiare delle proprietà comprese nell'edificio.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 355-357 Piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda al bene n.1.

TITOLARITÀ

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

- **** omissis ****

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

- **** omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con distacco esterno, scala condominiale, magazzino censito al cdf al fg 669 part 1064 sub 12 di proprietà **** omissis **** e locale commerciale censito al cdf al fg 669 part 1064 sub 13 di proprietà **** omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	101,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

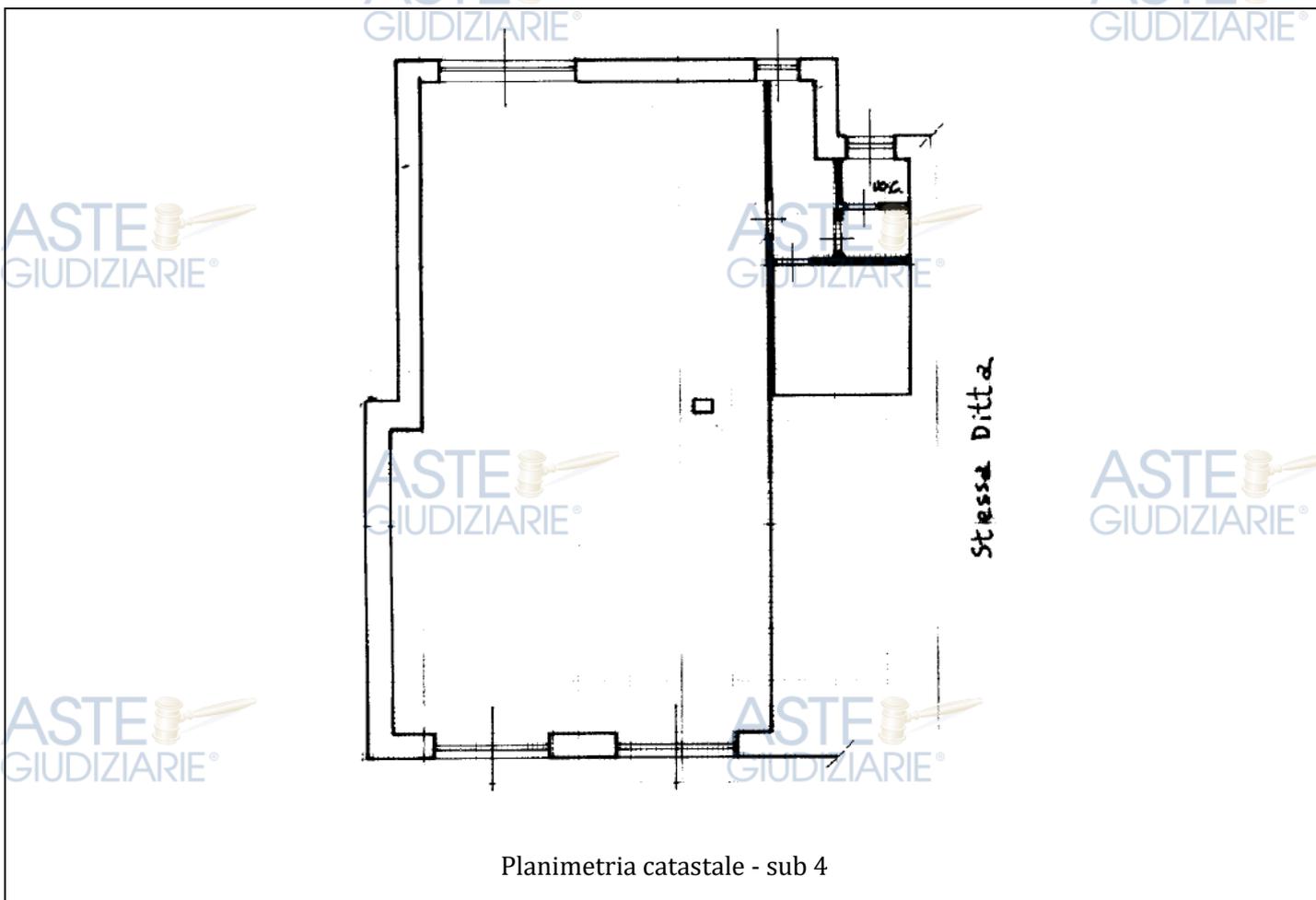
Per quanto riguarda la consistenza, si precisa che:

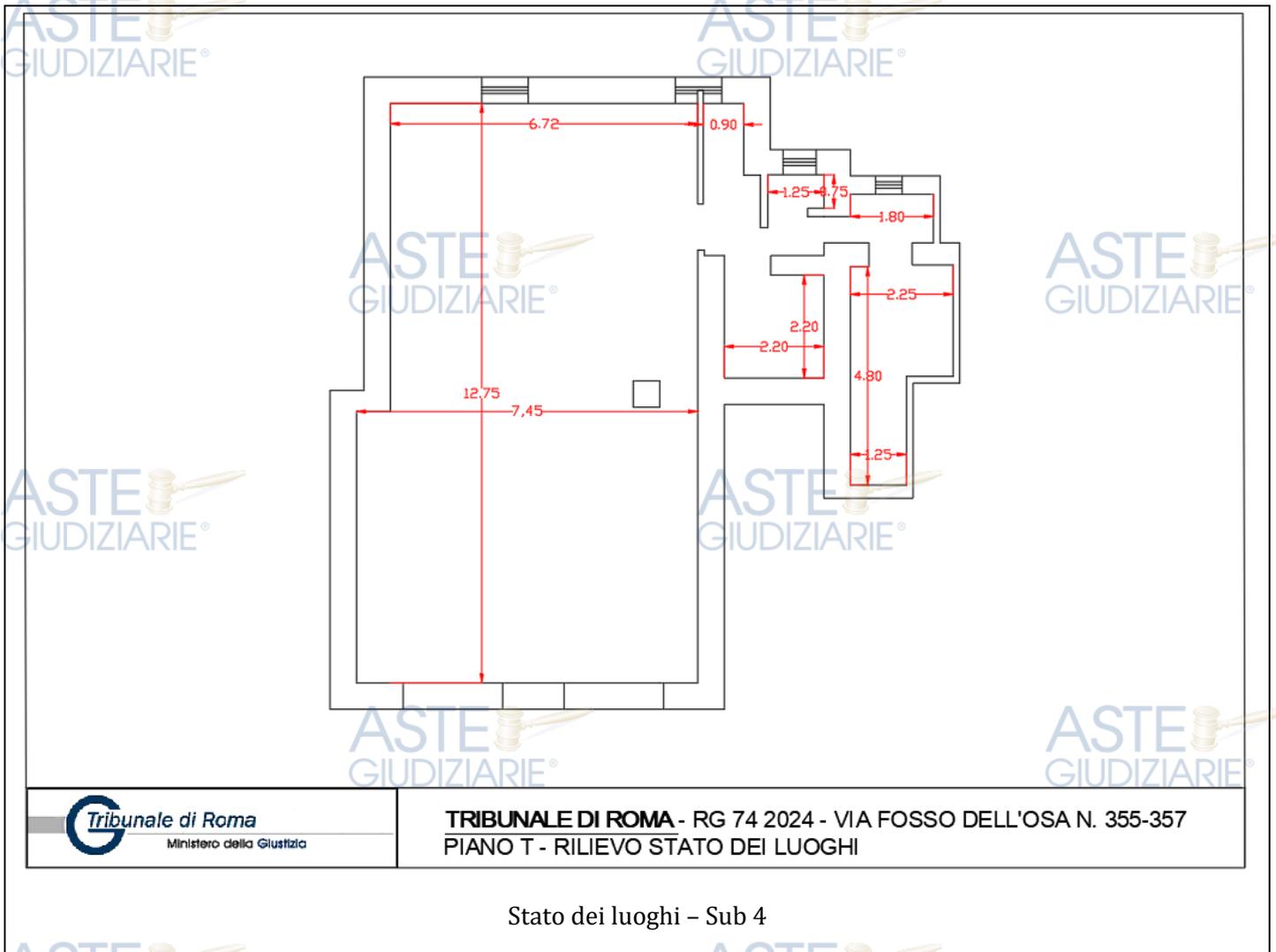
- il rilievo è stato effettuato sul bene così come si presenta attualmente, che include anche l'altro bene sub 12, che non è oggetto di pignoramento;
- la consistenza, sulla base della quale verrà calcolato il valore di stima, è stata determinata esclusivamente sul cespite oggetto di pignoramento, escludendo il bene sub 12 che è stato assorbito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1994 al 09/11/2015	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1064, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 91 Rendita € 1.889,30 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/08/2017	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1064, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 91 Superficie catastale 113 mq Rendita € 1.889,30 Piano T
Dal 15/08/2017 al	**** omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 1064, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 91 mq Superficie catastale 113 mq Rendita € 1.889,20 Piano T

DATI CATASTALI





Tribunale di Roma
Ministero della Giustizia

TRIBUNALE DI ROMA - RG 74 2024 - VIA FOSSO DELL'OSA N. 355-357
PIANO T - RILIEVO STATO DEI LUOGHI

Stato dei luoghi – Sub 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	1064	4	6	C1	7	91 mq	113 mq	1889,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra i beni. In particolare, dagli accertamenti eseguiti è emerso che:

- il cespite staggito ha assorbito il subalterno 12 (già sub 5), ovvero il locale magazzino di proprietà del medesimo debitore esecutato, situato tra il suddetto cespite e l'immobile identificato con il subalterno 13 (già sub 6), corrispondente al negozio posto ai civici nn. 361-363, anch'esso di proprietà del debitore esecutato. Inoltre, è stata rilevata un'incongruenza tra le planimetrie catastali: la planimetria attualmente associata al subalterno 12 (già sub 5) risulta riferita in realtà al subalterno 13 (già sub 6), e viceversa;
- tale situazione ha creato un aumento della superficie disponibile.

PATTI

Si rimanda al bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture essenziali e funzionali all'attività commerciale in corso. I pavimenti sono in parte in gres o piastrelle, mentre alcune aree, come la zona vendita, mostrano segni di usura con rivestimenti deteriorati. I locali accessori (servizi igienici, retrobottega, deposito) presentano rivestimenti ceramici semplici, con evidenti segni di umidità e scrostature in alcuni punti. L'impianto elettrico presenta canalizzazioni a vista e appare non aggiornato secondo le normative più recenti. L'impianto idrico-sanitario è operativo, seppur in condizioni ordinarie, con dotazioni minime. È presente una cella frigorifera funzionante e un'unità di climatizzazione a parete nella zona vendita. Nel complesso, l'immobile risulta idoneo all'uso cui è destinato, ma mostra la necessità di alcuni interventi di manutenzione e aggiornamento, in particolare nei locali secondari.

PARTI COMUNI

Si rimanda al bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rimanda al bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale adibito ad alimentari si sviluppa su un unico livello, con una distribuzione funzionale tipica del piccolo esercizio. L'accesso principale avviene direttamente dalla strada tramite vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, protette da inferriate metalliche apribili, che garantiscono sicurezza e visibilità. La pavimentazione del locale vendita è in piastrelle di gres chiaro, funzionali all'uso, con presenza di segni di usura in prossimità del banco frigo e delle zone di passaggio. Le pareti sono tinteggiate di bianco con finitura liscia, mentre il soffitto presenta impianto di illuminazione con plafoniere a neon a vista, distribuite in modo omogeneo. È installata un'unità split per la climatizzazione estiva, visibile in più punti del locale. Nel retrobottega e nei disimpegni di servizio, i materiali e le finiture sono più essenziali: pavimentazione in piastrelle di piccolo formato, pareti con rivestimento parziale in ceramica e presenza di canalizzazioni elettriche a vista. Gli infissi interni sono semplici, in legno o plastica, con porte a battente o a soffietto. La cella frigorifera ad uso professionale è dotata di porta coibentata con oblò, e al suo interno le superfici risultano rivestite in piastrelle ceramiche a tutta altezza, con impianto di refrigerazione a soffitto visibile e in funzione. Il pavimento è in materiale lavabile e anti-assorbente, anche se visibilmente soggetto a usura dovuta all'attività. Il servizio igienico è di tipo essenziale, con rivestimenti ceramici fino a circa due metri di altezza e dotazioni minime. Le condizioni generali risultano mediamente datate, con presenza di materiali di pulizia e attrezzature ammassate. L'aerazione è garantita da una finestra a vasistas su muro perimetrale.

Il locale lavaggio e deposito presenta impianti a vista, pareti rivestite in piastrelle e pavimentazione in klinker o ceramica antidisdrucchiolo. Il soffitto evidenzia deterioramenti dell'intonaco, probabilmente per infiltrazioni pregresse o condensa. Sono presenti lavabo, scaldabagno elettrico e vasche di lavaggio in cemento. Nel magazzino si osservano scaffalature metalliche a tutta altezza, pavimentazione in palladiana con impianti elettrici e illuminazione minimale, sufficienti alla funzione di stoccaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, in scadenza in data 08/03/2028.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/03/2016;

- Scadenza contratto: 08/03/2028;
- Scadenza disdetta: 09/03/2027;
- Rilascio:

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00.

L'immobile risulta occupato in forza di un contratto di locazione sottoscritto dal **** omissis **** ed il **** omissis ****, registrato il 16/03/2016 presso l'ufficio territoriale DPRM3 UT ROMA 4 alla serie 3T numero 3113, con validità iniziale 09/03/2016 - 08/03/2022. L'art. 1 del contratto prevede la durata dello stesso e la fattispecie per la quale la locazione si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A.R.. A riguardo si precisa che il custode in data 06/05/2025 ha inviato formale disdetta per la prossima scadenza del 08/03/2028. Il canone annuo applicato è pari a 12.000,00 €, importo da corrispondere in rate mensili anticipate di 1.000,00 €. In considerazione dello stato del cespite, lo Scrivente ha inteso condurre la verifica di congruità rispetto alla destinazione d'uso commerciale.

Sul punto di rileva quanto segue:

- per gli esercizi commerciali, il canone di locazione medio congruo ricavabile dalla media dei valori delle pubblicazioni dell'Osservatorio immobiliare è compreso nell'intervallo 7,8 - 11,3 €/mq. Per le condizioni dell'immobile, si inteso utilizzare come riferimento il valore di 8,00 €/mq. Essendo la superficie commerciali di circa 143 mq, si ricava che il canone mensile è pari 1.144,00 €/mq. In considerazione del fatto che il canone mensile corrisposto di 1.000,00 €/mq è comunque ricompreso nel terzo del canone determinato, esso è da ritenersi congruo; inoltre, il contratto ha data antecedente la data del pignoramento, ne consegue che opponibile alla procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al bene n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per accertare la conformità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha consultato la documentazione disponibile presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il Municipio VII territorialmente competente e l'U.O. Condonò edilizio del Comune di Roma. È stato pertanto possibile accertare che il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in assenza di concessione edilizia. Per sanare lo stato dei luoghi, è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Roma (prot. 11534 del 26/03/1986) per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985, n. 47. Al fabbricato veniva rilasciata dal Comune di Roma concessione in sanatoria n. 389 del 31/07/1993. La concessione si riferisce all'accatastamento del 19/10/1985, che di fatto identifica la distribuzione planimetrica licenziata del cespite, rispetto alla quale verranno condotte le verifiche in materia di regolarità edilizia. In particolare, nel corso del

sopralluogo è stato accertato che l'unità ha assorbito il subalterno 12 (già sub 5, ovvero il locale magazzino di proprietà del medesimo debitore esecutato, situato tra il suddetto cespite e l'immobile identificato con il subalterno 13 (già sub 6), corrispondente al negozio posto ai civici nn. 361-363, anch'esso di proprietà del debitore esecutato). Inoltre, è stata rilevata un'incongruenza tra le planimetrie catastali: la planimetria attualmente associata al subalterno 12 (già sub 5) risulta riferita in realtà al subalterno 13 (già sub 6), e viceversa. Dalla documentazione resa disponibile dal debitore esecutato, risulta la richiesta di fusione del cespite staggito con il magazzino anzidetto: non risulta altresì il deposito presso le articolazioni comunali e/o municipali competenti né il titolo edilizio che attesti la conformità agli strumenti urbanistici vigenti protempore. Di conseguenza il titolo legittimo a cui fare riferimento per gli accertamenti di rito è la concessione in sanatoria n. 389 del 31/07/1993 ed al relativo accatastamento del 19/10/1985 del sub 4.

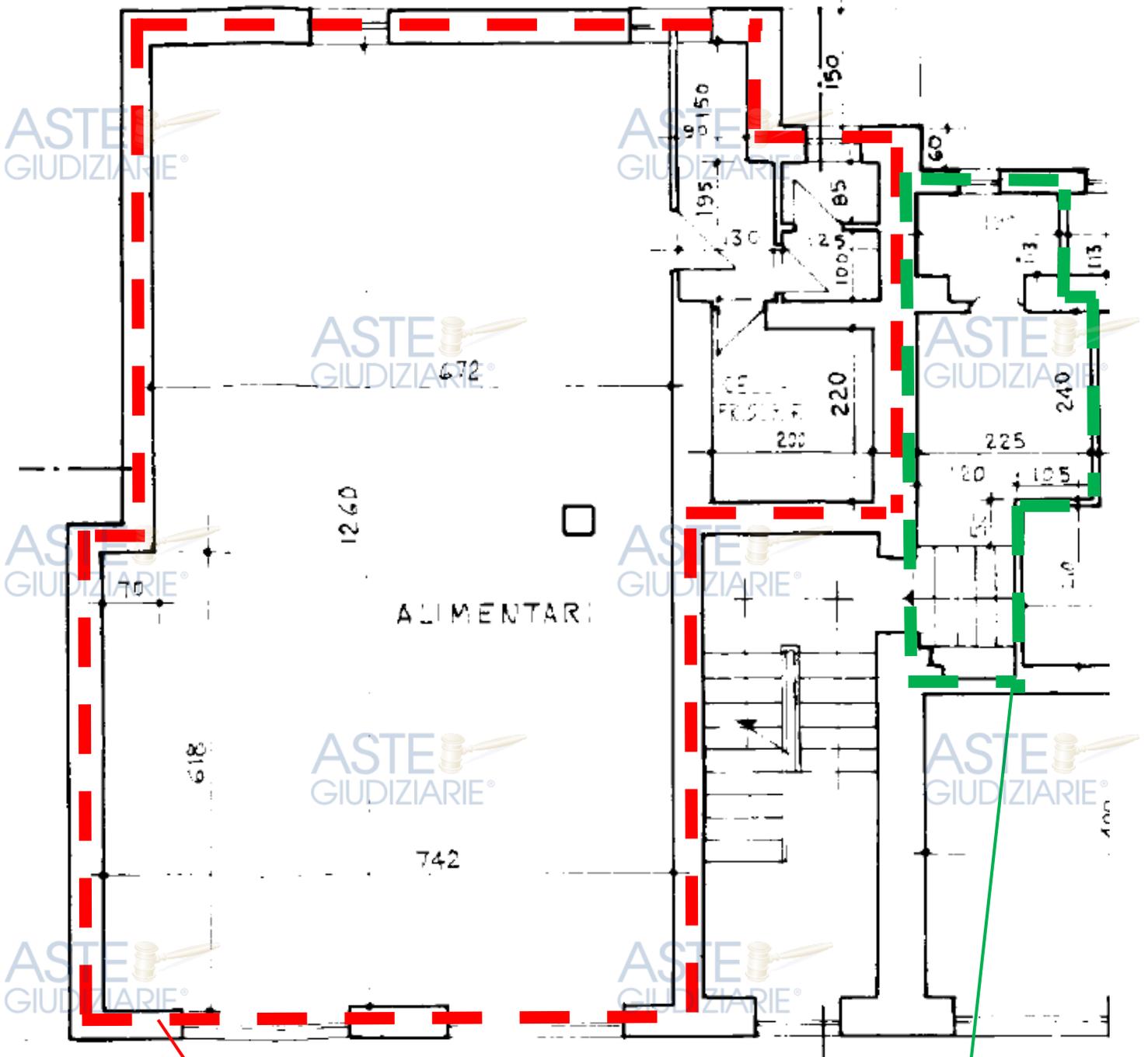
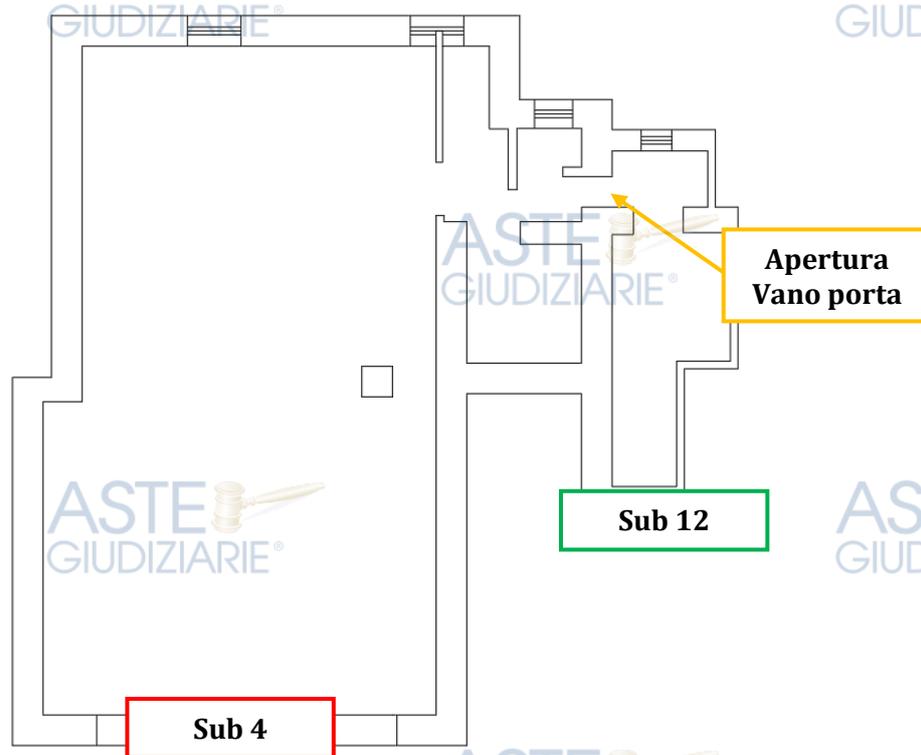


FIGURA 3: FASCICOLO DI CONDONO - STRALCIO ELABORATO GRAFICO

Sub 4

**Sub 12
(già sub 5)**

Lo Scrivente ha rilevato l'accorpamento del sub 12 (già sub 5) al sub 4, concretizzatosi nell'apertura di un vano che ha messo in comunicazione i due ambienti. Originariamente separati, l'accesso al sub 12 (già sub 5) avveniva dal civico 359, attraverso una porta dedicata nel vano scala. Nonostante tale accorpamento, il sub 4 conserva la propria autonomia funzionale, e l'esercibilità non risulta compromessa, salvo i lavori necessari per il distacco degli impianti e il ripristino dell'indipendenza degli ambienti. Il pignoramento riguarda esclusivamente il sub 4, il cui stato legittimo non comprende altre proprietà, attualmente non ricomprese nella procedura esecutiva. Pertanto, sarà necessario ripristinare l'indipendenza degli ambienti per allineare lo stato dei luoghi con lo stato legittimo.



Per ripristinare l'indipendenza dei due ambienti, sono necessari interventi di chiusura del vano che attualmente mette in comunicazione i due spazi, nonché la separazione degli impianti (elettrici, idraulici, di riscaldamento) per garantire l'autonomia funzionale di ciascun ambiente. Tali interventi rientrano tra quelli previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) come manutenzione straordinaria, in particolare nell'ambito di lavori che non comportano modifiche strutturali portanti e che non alterano la volumetria o la destinazione d'uso dell'edificio. Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del Decreto, è possibile presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per avviare tali lavori, a condizione che vengano asseverati da un tecnico abilitato, il quale confermerà che l'intervento è conforme alle normative edilizie e urbanistiche applicabili. Si stimano in €. 5.000,00 gli oneri necessari (compresi dei lavori e degli oneri professionali che verranno detratti dal prezzo di stima).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si rimanda al bene n.1.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente per rendere l'indagine il più accurata possibile, ha assunto informazioni anche presso le agenzie immobiliari di zona, quali Tecnocasa, Toscana immobiliare, Gabetti, ecc., ecc., acquisendo anche informazioni presso la Borsa immobiliare di Roma, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e la F.I.A.I.P. che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Si sono così ottenuti una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita.

Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel comune di Roma, zona "Lunghezza - Ponte Di Nona", per le compravendite di:

- appartamenti con caratteristiche simili al bene n. 1, oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.800,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq **1.500,00**;
- locali commerciali simili al bene n. 2 oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 850,00 e €/mq 1.500,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq **1.250,00**.

Per l'indipendenza dei cespiti e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si è inteso costituire n. 2 lotti.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 359, interno 1, piano 1.

L'appartamento è situato in Via del Fosso dell'Osa n. 359, al primo piano, interno 1, ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 669, particella 1064, subalterno 7. L'appartamento appartiene ad un fabbricato in linea, con locali commerciali al piano terra ed appartamenti ai piani superiori. Più precisamente il fabbricato è costituito da un parziale seminterrato ad uso garage e cantina, al piano terra adibito ad attività commerciale, piano primo e parziale piano secondo ad uso abitazione civile. La copertura è parte a tetto e parte a terrazzo. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna regolare, con una conformazione planimetrica prossima al rettangolo. L'ingresso si apre su un lungo corridoio che separa e organizza le due aree principali dell'appartamento: la zona esterna, affacciata su Via del Fosso dell'Osa, è composta da due ambienti - soggiorno e camera da letto - entrambi con accesso diretto al balcone; - la zona interna ospita la cucina, il bagno e ulteriori due camere da letto, di cui una con disimpegno e bagno ad uso esclusivo. L'appartamento presenta finiture essenziali, con uno stato conservativo che denota l'assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia sulle finiture che su taluni impianti, non funzionanti.

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

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 359, interno 1, piano 1	115,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 172.500,00	100,00%	€ 172.500,00
Valore di stima:					€ 172.500,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", che il CTU ritiene pari al 10%, stante lo stato di conservazione particolarmente ammalorato del cespite.

Valore di mercato individuato:	.....	€ 172.500,00
Riduzione per assenza di vizi:	.....	€ 17.250,00
Riduzione per regolarizzazione	.....	€ 2.500,00
Valore piena proprietà immobiliare:	.....	€ 152.750,00
	in c.t.	€ 153.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 355-357 Piano T

Locale commerciale sito in Via del Fosso dell'Osa nn. 355-357, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 669, particella 1064, subalterno 4, categoria C/1, classe 7, consistenza 91 m². L'immobile si sviluppa interamente al piano terra di un edificio in linea di due piani fuori terra, con accesso diretto dalla strada tramite due ampie vetrine, che garantiscono un'ottima visibilità e luminosità naturale. L'immobile ospita un esercizio commerciale (minimarket di medie dimensioni). La pianta del locale è articolata in due aree principali: - la prima area, di forma rettangolare, misura 6,72 x 12,60 m ed è direttamente accessibile dalle vetrine su fronte strada. Questo spazio ospita l'attività commerciale vera e propria ed è destinato alla vendita al pubblico; - la seconda area, collocata nella parte retrostante, è accessibile attraverso una porta di servizio ed è destinata alle funzioni ausiliarie. Essa si compone di un disimpegno, un locale adibito a cella frigorifera, un bagno con antibagno, un lavatoio (non pignorato) e un magazzino (non pignorato). L'immobile si presta particolarmente ad attività del settore alimentare, grazie alla presenza di locali di servizio ben organizzati e alla possibilità di installare attrezzature specifiche. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 355- 357 Piano T	130,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 162.500,00	100,00%	€ 162.500,00
Valore di stima:					€ 162.500,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", che il CTU ritiene pari al 5% oltre un ulteriore 5% che tiene conto dello stato di occupazione (locazione) dell'immobile.

Valore di mercato individuato:	.....	€ 162.500,00
Riduzione per assenza di vizi:	.....	€ 8.125,00
Riduzione per occupazione (locazione):	.....	€ 8.125,00
Oneri regolarizzazione:	.....	€ 5.000,00
Valore piena proprietà immobiliare:	.....	€ 141.250,00
	in c.t.	€ 142.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. 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 _____

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gravina Francesco



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 359, interno 1, piano 1
L'appartamento è situato in Via del Fosso dell'Osa n. 359, al primo piano, interno 1, ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 669, particella 1064, subalterno 7. L'appartamento appartiene ad un fabbricato in linea, con locali commerciali al piano terra ed appartamenti ai piani superiori. Più precisamente il fabbricato è costituito da un parziale seminterrato ad uso garage e cantina, al piano terra adibito ad attività commerciale, piano primo e parziale piano secondo ad uso abitazione civile. La copertura è parte a tetto e parte a terrazzo. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna regolare, con una conformazione planimetrica prossima al rettangolo. L'ingresso si apre su un lungo corridoio che separa e organizza le due aree principali dell'appartamento: - la zona esterna, affacciata su Via Fosso dell'Osa, è composta da due ambienti - soggiorno e camera da letto - entrambi con accesso diretto al balcone; - la zona interna ospita la cucina, il bagno e ulteriori due camere da letto, di cui una con disimpegno e bagno ad uso esclusivo. L'appartamento presenta finiture essenziali, con uno stato conservativo che denota l'assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia sulle finiture che su taluni impianti, non funzionanti. L'immobile si presenta in condizioni mediocri, con gravi problemi di umidità e infiltrazioni in più ambienti, in particolare nei bagni, nella cucina e nella zona notte. Soffitti e pareti mostrano muffa diffusa, intonaco deteriorato e macchie d'acqua, segni evidenti di infiltrazioni prolungate. Gli ambienti risultano parzialmente ingombri da arredi e oggetti, con spazi che potrebbero essere meglio valorizzati. Nonostante ciò, si apprezzano una buona luminosità naturale e pavimentazioni in discreto stato, elementi che offrono una base solida per un futuro intervento di rinnovamento. È necessario un intervento di risanamento completo: bonifica dell'umidità, rifacimento delle finiture interne, sgombero e riorganizzazione degli ambienti. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata al piano primo di un edificio condominiale ubicato in Via del Fosso dell'Osa n. 359, nel quadrante est del Comune di Roma. L'edificio, la cui ultimazione risale approssimativamente alla fine degli anni Ottanta, è costituito da più livelli fuori terra e non è dotato di ascensore. L'appartamento si trova ad una quota leggermente superiore a quella ordinaria per via dell'altezza maggiorata dei locali commerciali presenti al piano terra ed è indentificato con l'interno 1. L'alloggio gode di tripla esposizione e presenta una distribuzione interna razionale, con una netta separazione tra la zona giorno e la zona notte. Internamente si compone di un ingresso, un ampio soggiorno con affaccio principale su Via del Fosso dell'Osa, una cucina abitabile, due camere da letto, due servizi igienici - di cui uno principale dotato di tutti i sanitari e uno di servizio con lavabo e bidet - e due balconi: quello fronte strada, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere da letto, e quello lato interno, accessibile dalla cucina. Sul balcone interno è stato realizzato un ripostiglio. L'orientamento e l'apertura dei fronti garantiscono una buona luminosità naturale durante l'arco della giornata; l'affaccio principale su strada gode di una visuale sufficientemente libera, mentre il fronte secondario lato nord risulta distaccato da edifici adiacenti tramite spazi comuni o strade private, mentre quello lato sud è realizzato in adiacenza. Le finiture interne sono in buona parte originali e tipiche dell'epoca di costruzione. La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche smaltate di formato 30x30 cm, colore terra di Siena, estese alla totalità degli ambienti. Il bagno principale presenta pavimentazione in ceramica e rivestimenti in piastrelle beige con effetto nuvolato, mentre il bagno di servizio è rifinito con lo stesso tipo di pavimento ma con rivestimenti decorati. Le pareti sono trattate con tinta lavabile. Gli infissi esterni sono in pvc, in condizioni di conservazione sufficienti ma meritevoli di revisione. Le porte interne sono tamburate, con finitura in essenza mogano. La porta di ingresso è blindata. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio verniciato, mentre l'impianto di condizionamento è presente in alcuni ambienti tramite unità interne a parete. I balconi sono pavimentati con piastrelle antigelive di piccolo formato, in tonalità chiara. L'appartamento si presenta nel complesso in condizioni

di conservazione sufficienti, con criticità localizzate, tra cui si segnala la presenza di fenomeni di umidità in corrispondenza del soffitto del bagno di servizio e in una delle camere. Tali fenomeni sembrano attribuibili a problematiche di condensa o impermeabilizzazione e richiedono opportune verifiche ed eventuali interventi correttivi. L'unità conserva le caratteristiche tipiche dell'epoca di realizzazione e risulta abitabile, pur rendendosi auspicabili lavori di ammodernamento e manutenzione, sia sotto il profilo impiantistico che delle finiture, al fine di migliorarne la funzionalità complessiva. Per accertare la conformità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha consultato la documentazione disponibile presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il Municipio VII territorialmente competente e l'U.O. Condonò edilizio del Comune di Roma. È stato pertanto possibile accertare che il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in assenza di concessione edilizia. Per sanare lo stato dei luoghi, è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Roma (prot. 11534 del 26/03/1986) per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985, n. 47. La richiesta riguardava il fabbricato nella sua interezza, con destinazioni d'uso delle unità immobiliari in esso ricomprese, sia residenziali che non residenziali. Dalla relazione istruttoria estratta dal fascicolo si ricavano le seguenti informazioni: l'edificio è composto con piano seminterrato (cantina e garage) per mq 27,99; piano terra, negozio n. 1 per mq 99,58 e negozio n. 2 per 96,58 mq, accessorio deposito per 30,78 mq; piano primo, abitazione int. 1 per 96,67 mq, abitazione int. 2 per 105,51 mq, abitazione interno 3 per 105,51 mq; la domanda di sanatoria per gli appartamenti int. 2 ed int. 3 (non oggetto della procedura) è stata presentata da **** omissis **** e **** omissis ****, figli di **** omissis ****, che si sono impegnati ad abitare le proprie residenze per 10 anni dal rilascio della concessione. Al fabbricato così come descritto veniva rilasciata dal Comune di Roma concessione in sanatoria n. 389 del 31/07/1993. La concessione si riferisce all'accatastamento del 19/10/1985, che di fatto identifica la distribuzione planimetrica licenziata del cespite, rispetto alla quale verranno condotte le verifiche in materia di regolarità edilizia. Rispetto a predetto documento lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità: la parete che separava il corridoio dal soggiorno è stata rimossa, e di fatto il soggiorno ha assorbito il tratto iniziale del corridoio, dalla porta di ingresso alla zona notte; la terza camera da letto è stata accorpata alla seconda, e nello spazio così ricavato è stato realizzato un bagno ad uso esclusivo di quest'ultima, oltre a un disimpegno di collegamento. L'originaria porta di accesso alla seconda camera dal corridoio è stata chiusa, e l'ingresso alla stanza avviene ora tramite il suddetto disimpegno. Quest'ultimo risulta in continuità con il corridoio principale, in quanto la parete divisoria è definita da un arco privo di infissi o elementi di chiusura. Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione urbanistico-catastale disponibile, è emersa la presenza di una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria depositata, comprensiva della realizzazione di un nuovo servizio igienico. Tali opere risultano riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), in quanto consistono in modifiche interne non strutturali, non comportano aumento di superficie né di volume, non modificano la destinazione d'uso e non incidono su parti strutturali dell'edificio. Pertanto, ai sensi dell'art. 6-bis dello stesso Testo Unico, è tecnicamente e giuridicamente possibile procedere alla regolarizzazione dello stato attuale mediante presentazione di CILA in sanatoria, corredata da elaborati grafici e asseverazione tecnica, le cui spese di stima in 2.500,00 € che verranno detratti al prezzo di stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 355-357 Piano T
Locale commerciale sito in Via del Fosso dell'Osa nn. 355-357, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 669, particella 1064, subalterno 4, categoria C/1, classe 7, consistenza 91 m². L'immobile si sviluppa interamente al piano terra di un edificio in linea di due piani fuori terra, con accesso diretto dalla strada tramite due ampie vetrine, che garantiscono un'ottima visibilità e luminosità naturale. L'immobile ospita un esercizio commerciale (minimarket di medie dimensioni). La pianta del locale è articolata in due aree principali: - la prima area, di forma rettangolare, misura 6,72 x

12,60 m ed è direttamente accessibile dalle vetrine su fronte strada. Questo spazio ospita l'attività commerciale vera e propria ed è destinato alla vendita al pubblico; - la seconda area, collocata nella parte retrostante, è accessibile attraverso una porta di servizio ed è destinata alle funzioni ausiliarie. Essa si compone di un disimpegno, un locale adibito a cella frigorifera, un bagno con antibagno, un lavatoio (non pignorato) e un magazzino (non pignorato). L'immobile si presta particolarmente ad attività del settore alimentare, grazie alla presenza di locali di servizio ben organizzati e alla possibilità di installare attrezzature specifiche. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture essenziali e funzionali all'attività commerciale in corso. I pavimenti sono in parte in gres o piastrelle, mentre alcune aree, come la zona vendita, mostrano segni di usura con rivestimenti deteriorati. I locali accessori (servizi igienici, retrobottega, deposito) presentano rivestimenti ceramici semplici, con evidenti segni di umidità e scrostature in alcuni punti. L'impianto elettrico presenta canalizzazioni a vista e appare non aggiornato secondo le normative più recenti. L'impianto idrico-sanitario è operativo, seppur in condizioni ordinarie, con dotazioni minime. È presente una cella frigorifera funzionante e un'unità di climatizzazione a parete nella zona vendita. Nel complesso, l'immobile risulta idoneo all'uso cui è destinato, ma mostra la necessità di alcuni interventi di manutenzione e aggiornamento, in particolare nei locali secondari. Il locale commerciale adibito ad alimentari si sviluppa su un unico livello, con una distribuzione funzionale tipica del piccolo esercizio. L'accesso principale avviene direttamente dalla strada tramite vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, protette da inferriate metalliche apribili, che garantiscono sicurezza e visibilità. La pavimentazione del locale vendita è in piastrelle di gres chiaro, funzionali all'uso, con presenza di segni di usura in prossimità del banco frigo e delle zone di passaggio. Le pareti sono tinteggiate di bianco con finitura liscia, mentre il soffitto presenta impianto di illuminazione con plafoniere a neon a vista, distribuite in modo omogeneo. È installata un'unità split per la climatizzazione estiva, visibile in più punti del locale. Nel retrobottega e nei disimpegni di servizio, i materiali e le finiture sono più essenziali: pavimentazione in piastrelle di piccolo formato, pareti con rivestimento parziale in ceramica e presenza di canalizzazioni elettriche a vista. Gli infissi interni sono semplici, in legno o plastica, con porte a battente o a soffietto. La cella frigorifera ad uso professionale è dotata di porta coibentata con oblò, e al suo interno le superfici risultano rivestite in piastrelle ceramiche a tutta altezza, con impianto di refrigerazione a soffitto visibile e in funzione. Il pavimento è in materiale lavabile e anti-assorbente, anche se visibilmente soggetto a usura dovuta all'attività. Il servizio igienico è di tipo essenziale, con rivestimenti ceramici fino a circa due metri di altezza e dotazioni minime. Le condizioni generali risultano mediamente datate, con presenza di materiali di pulizia e attrezzature ammassate. L'aerazione è garantita da una finestra a vasistas su muro perimetrale. Il locale lavaggio e deposito presenta impianti a vista, pareti rivestite in piastrelle e pavimentazione in klinker o ceramica antidrucciolo. Il soffitto evidenzia deterioramenti dell'intonaco, probabilmente per infiltrazioni pregresse o condensa. Sono presenti lavabo, scaldabagno elettrico e vasche di lavaggio in cemento. Nel magazzino si osservano scaffalature metalliche a tutta altezza, pavimentazione in palladiana con impianti elettrici e illuminazione minimale, sufficienti alla funzione di stoccaggio. Per accertare la conformità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha consultato la documentazione disponibile presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il Municipio VII territorialmente competente e l'U.O. Condonò edilizio del Comune di Roma. È stato pertanto possibile accertare che il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in assenza di concessione edilizia. Per sanare lo stato dei luoghi, è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Roma (prot. 11534 del 26/03/1986) per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985, n. 47. Al fabbricato veniva rilasciata dal Comune di Roma concessione in sanatoria n. 389 del 31/07/1993. La concessione si riferisce all'accatastamento del 19/10/1985, che di fatto identifica la distribuzione planimetrica licenziata del cespite, rispetto alla quale verranno condotte le verifiche in materia di regolarità edilizia. In particolare, nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità ha assorbito il subalterno 12 (già sub 5, ovvero il locale magazzino di proprietà del medesimo debitore esecutato, situato tra il suddetto cespite e l'immobile identificato con il subalterno 13 (già sub 6), corrispondente al negozio posto ai civici nn. 361-363, anch'esso di proprietà del debitore esecutato). Inoltre, è stata rilevata un'incongruenza tra le planimetrie catastali: la planimetria attualmente associata al subalterno 12 (già

sub 5) risulta riferita in realtà al subalterno 13 (già sub 6), e viceversa. Dalla documentazione resa disponibile dal debitore esecutato, risulta la richiesta di fusione del cespite staggito con il magazzino anzidetto: non risulta altresì il deposito presso le articolazioni comunali e/o municipali competenti nè il titolo edilizio che attesti la conformità agli strumenti urbanistici vigenti protempore. Di conseguenza il titolo legittimo a cui fare riferimento per gli accertamenti di rito è la concessione in sanatoria n. 389 del 31/07/1993 ed al relativo accatastamento del 19/10/1985 del sub 4. Lo Scrivente ha rilevato l'accorpamento del sub 12 (già sub 5) al sub 4, concretizzatosi nell'apertura di un vano che ha messo in comunicazione i due ambienti. Originariamente separati, l'accesso al sub 12 (già sub 5) avveniva dal civico 359, attraverso una porta dedicata nel vano scala. Nonostante tale accorpamento, il sub 4 conserva la propria autonomia funzionale, e l'esercibilità non risulta compromessa, salvo i lavori necessari per il distacco degli impianti e il ripristino dell'indipendenza degli ambienti. Il pignoramento riguarda esclusivamente il sub 4, il cui stato legittimo non comprende altre proprietà, attualmente non ricomprese nella procedura esecutiva. Pertanto, sarà necessario ripristinare l'indipendenza degli ambienti per allineare lo stato dei luoghi con lo stato legittimo. Per ripristinare l'indipendenza dei due spazi, nonché la separazione degli impianti (elettrici, idraulici, di riscaldamento) per garantire l'autonomia funzionale di ciascun ambiente. Tali interventi rientrano tra quelli previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) come manutenzione straordinaria, in particolare nell'ambito di lavori che non comportano modifiche strutturali portanti e che non alterano la volumetria o la destinazione d'uso dell'edificio. Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del Decreto, è possibile presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per avviare tali lavori, a condizione che vengano asseverati da un tecnico abilitato, il quale confermerà che l'intervento è conforme alle normative edilizie e urbanistiche applicabili. Si stimano in €. 5.000,00 gli oneri necessari (compresi dei lavori e degli oneri professionali che verranno detratti dal prezzo di stima).



Elenco Allegati:

1. Allegato 1: rilievo fotografico bene n. 1
2. Allegato 2: rilievo fotografico bene n. 2
3. Allegato 3: atto Notaio Alonzo rep 11266 del 19/12/1974
4. Allegato 4: dichiarazione di successione reg. part. 91791 del 16/11/2018
5. Allegato 5: ispezione ipotecaria sub 4
6. Allegato 6: ispezione ipotecaria sub 7
7. Allegato 7: ispezione ipotecaria p.lla 1533
8. Allegato 8: atto notaio Romano Mario Enzo rep. 397959 del 06/07/2018
9. Allegato 9: atto notaio Romano Mario Enzo rep. 397958 del 06/07/2018
10. Allegato 10: planimetria catastale sub 4
11. Allegato 11: planimetria catastale sub 5
12. Allegato 12: planimetria catastale sub 6
13. Allegato 13: planimetria catastale sub 7
14. Allegato 14: planimetria catastale sub 12
15. Allegato 15: planimetria catastale sub 13
16. Allegato 16: fascicolo di condono
17. Allegato 17: visura catastale sub 3
18. Allegato 18: visura catastale sub 4
19. Allegato 19: visura catastale sub 5
20. Allegato 20: visura catastale sub 6
21. Allegato 21: visura catastale sub 7
22. Allegato 22: visura catastale sub 12
23. Allegato 23: visura catastale sub 13
24. Allegato 24: contratto di locazione
25. Allegato 25: visura catastale part 1533
26. Allegato 26: visura catastale part 1066
27. Allegato 27: visura catastale part 1064
28. Allegato 28: rilievo bene n. 1
29. Allegato 29: rilievo bene n. 2
30. Atto notaio Mario Enzo Romano rep. 397246 del 10/04/2018
31. Atto notaio Notaio Taddei rep. 33488 del 20/05/1991
32. Ispezione ipotecaria part.lla 1064

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fosso dell'Osa n. 359, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1064, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in condizioni mediocri, con gravi problemi di umidità e infiltrazioni in più ambienti, in particolare nei bagni, nella cucina e nella zona notte. Soffitti e pareti mostrano muffa diffusa, intonaco deteriorato e macchie d'acqua, segni evidenti di infiltrazioni prolungate. Gli ambienti risultano parzialmente ingombri da arredi e oggetti, con spazi che potrebbero essere meglio valorizzati. Nonostante ciò, si apprezzano una buona luminosità naturale e pavimentazioni in discreto stato, elementi che offrono una base solida per un futuro intervento di rinnovamento. È necessario un intervento di risanamento completo: bonifica dell'umidità, rifacimento delle finiture interne, sgombero e riorganizzazione degli ambienti.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata al piano primo di un edificio condominiale ubicato in Via del Fosso dell'Osa n. 359, nel quadrante est del Comune di Roma. L'edificio, la cui ultimazione risale approssimativamente alla fine degli anni Ottanta, è costituito da più livelli fuori terra e non è dotato di ascensore. L'appartamento si trova ad una quota leggermente superiore a quella ordinaria per via dell'altezza maggiorata dei locali commerciali presenti al piano terra ed è indentificato con l'interno 1. L'alloggio gode di tripla esposizione e presenta una distribuzione interna razionale, con una netta separazione tra la zona giorno e la zona notte. Internamente si compone di un ingresso, un ampio soggiorno con affaccio principale su Via del Fosso dell'Osa, una cucina abitabile, due camere da letto, due servizi igienici - di cui uno principale dotato di tutti i sanitari e uno di servizio con lavabo e bidet - e due balconi: quello fronte strada, accessibile dal soggiorno e da una delle due camere da letto, e quello lato interno, accessibile dalla cucina. Sul balcone interno è stato realizzato un ripostiglio. L'orientamento e l'apertura dei fronti garantiscono una buona luminosità naturale durante l'arco della giornata; l'affaccio principale su strada gode di una visuale sufficientemente libera, mentre il fronte secondario lato nord risulta distaccato da edifici adiacenti tramite spazi comuni o strade private, mentre quello lato sud è realizzato in adiacenza. Le finiture interne sono in buona parte originali e tipiche dell'epoca di costruzione. La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche smaltate di formato 30x30 cm, colore terra di Siena, estese alla totalità degli ambienti. Il bagno principale presenta pavimentazione in ceramica e rivestimenti in piastrelle beige con effetto nuvolato, mentre il bagno di servizio è rifinito con lo stesso tipo di pavimento ma con rivestimenti decorati. Le pareti sono trattate con tinta lavabile. Gli infissi esterni sono in pvc, in condizioni di conservazione sufficienti ma meritevoli di revisione. Le porte interne sono tamburate, con finitura in essenza mogano. La porta di ingresso è blindata. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio verniciato, mentre l'impianto di condizionamento è presente in alcuni ambienti tramite unità interne a parete. I balconi sono pavimentati con piastrelle antigelive di piccolo formato, in tonalità chiara. L'appartamento si presenta nel complesso in condizioni di conservazione sufficienti, con criticità localizzate, tra cui si segnala la presenza di fenomeni di umidità in corrispondenza del soffitto del bagno di servizio e in una delle camere. Tali fenomeni sembrano attribuibili a problematiche di condensa o impermeabilizzazione e richiedono opportune verifiche ed eventuali interventi correttivi. L'unità conserva le caratteristiche tipiche dell'epoca di realizzazione e risulta abitabile, pur rendendosi auspicabili lavori di ammodernamento e manutenzione, sia sotto il profilo impiantistico che delle finiture, al fine di migliorarne la funzionalità complessiva. Per accertare la conformità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha consultato la documentazione disponibile presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il Municipio VII territorialmente competente e l'U.O. Condono edilizio del Comune di Roma. È stato pertanto possibile accertare che il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in assenza di concessione edilizia. Per sanare lo stato dei luoghi, è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Roma (prot. 11534 del 26/03/1986) per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985, n. 47. La richiesta riguardava il fabbricato nella sua interezza, con destinazioni d'uso delle unità immobiliari in esso ricomprese, sia residenziali che non residenziali. Dalla relazione istruttoria estratta dal fascicolo si ricavano le seguenti informazioni: l'edificio è composto con piano seminterrato (cantina e garage) per mq 27,99; piano terra, negozio n. 1 per mq 99,58 e negozio n. 2 per 96,58 mq, accessorio deposito per 30,78</p>		

 	<p>mq; piano primo, abitazione int. 1 per 96,67 mq, abitazione int. 2 per 105,51 mq, abitazione interno 3 per 105,51 mq; la domanda di sanatoria per gli appartamenti int. 2 ed int. 3 (non oggetto della procedura) è stata presentata da **** omissis **** e **** omissis ****, figli di **** omissis ****, che si sono impegnati ad abitare le proprie residenze per 10 anni dal rilascio della concessione. Al fabbricato così come descritto veniva rilasciata dal Comune di Roma concessione in sanatoria n. 389 del 31/07/1993. La concessione si riferisce all'accatastamento del 19/10/1985, che di fatto identifica la distribuzione planimetrica licenziata del cespite, rispetto alla quale verranno condotte le verifiche in materia di regolarità edilizia. Rispetto a predetto documento lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità: la parete che separava il corridoio dal soggiorno è stata rimossa, e di fatto il soggiorno ha assorbito il tratto iniziale del corridoio, dalla porta di ingresso alla zona notte; la terza camera da letto è stata accorpata alla seconda, e nello spazio così ricavato è stato realizzato un bagno ad uso esclusivo di quest'ultima, oltre a un disimpegno di collegamento. L'originaria porta di accesso alla seconda camera dal corridoio è stata chiusa, e l'ingresso alla stanza avviene ora tramite il suddetto disimpegno. Quest'ultimo risulta in continuità con il corridoio principale, in quanto la parete divisoria è definita da un arco privo di infissi o elementi di chiusura. Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione urbanistico-catastale disponibile, è emersa la presenza di una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria depositata, comprensiva della realizzazione di un nuovo servizio igienico. Tali opere risultano riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), in quanto consistono in modifiche interne non strutturali, non comportano aumento di superficie né di volume, non modificano la destinazione d'uso e non incidono su parti strutturali dell'edificio. Pertanto, ai sensi dell'art. 6-bis dello stesso Testo Unico, è tecnicamente e giuridicamente possibile procedere alla regolarizzazione dello stato attuale mediante presentazione di CILA in sanatoria, corredata da elaborati grafici e asseverazione tecnica, le cui spese di stimo in 2.500,00 € che verranno detratti al prezzo di stima.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio

Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa n. 355-357 Piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 1064, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C1	Superficie	143,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture essenziali e funzionali all'attività commerciale in corso. I pavimenti sono in parte in gres o piastrelle, mentre alcune aree, come la zona vendita, mostrano segni di usura con rivestimenti deteriorati. I locali accessori (servizi igienici, retrobottega, deposito) presentano rivestimenti ceramici semplici, con evidenti segni di umidità e scrostature in alcuni punti. L'impianto elettrico presenta canalizzazioni a vista e appare non aggiornato secondo le normative più recenti. L'impianto idrico-sanitario è operativo, seppur in condizioni ordinarie, con dotazioni minime. È presente una cella frigorifera funzionante e un'unità di climatizzazione a parete nella zona vendita. Nel complesso, l'immobile risulta idoneo all'uso cui è destinato, ma mostra la necessità di alcuni interventi di manutenzione e aggiornamento, in particolare nei locali secondari.		
Descrizione:	Il locale commerciale adibito ad alimentari si sviluppa su un unico livello, con una distribuzione funzionale tipica del piccolo esercizio. L'accesso principale avviene direttamente dalla strada tramite vetrine in alluminio e vetro antisfondamento, protette da inferriate metalliche apribili, che garantiscono sicurezza e visibilità. La pavimentazione del locale vendita è in piastrelle di gres chiaro, funzionali all'uso, con presenza di segni di usura in prossimità del banco frigo e delle zone di passaggio. Le pareti sono tinteggiate di bianco con finitura liscia, mentre il soffitto presenta impianto di illuminazione con plafoniere a neon a vista, distribuite in modo omogeneo. È installata un'unità split per la climatizzazione estiva, visibile in più punti del locale. Nel retrobottega e nei disimpegni di servizio, i materiali e le finiture sono più essenziali: pavimentazione in piastrelle di piccolo formato, pareti con rivestimento parziale in ceramica e presenza di canalizzazioni elettriche a vista. Gli infissi interni sono semplici, in legno o plastica, con porte a battente o a soffietto. La cella frigorifera ad uso professionale è dotata di porta coibentata con oblò, e al suo interno le superfici risultano rivestite in piastrelle ceramiche a tutta altezza, con impianto di refrigerazione a soffitto visibile e in funzione. Il pavimento è in materiale lavabile e anti-assorbente, anche se visibilmente soggetto a usura dovuta all'attività. Il servizio igienico è di tipo essenziale, con rivestimenti ceramici fino a circa due metri di altezza e dotazioni minime. Le condizioni generali risultano mediamente datate, con presenza di		

materiali di pulizia e attrezzature ammassate. L'aerazione è garantita da una finestra a vasistas su muro perimetrale. Il locale lavaggio e deposito presenta impianti a vista, pareti rivestite in piastrelle e pavimentazione in klinker o ceramica antiscivolo. Il soffitto evidenzia deterioramenti dell'intonaco, probabilmente per infiltrazioni pregresse o condensa. Sono presenti lavabo, scaldabagno elettrico e vasche di lavaggio in cemento. Nel magazzino si osservano scaffalature metalliche a tutta altezza, pavimentazione in palladiana con impianti elettrici e illuminazione minimale, sufficienti alla funzione di stoccaggio. Per accertare la conformità edilizia del cespite staggito, lo Scrivente ha consultato la documentazione disponibile presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il Municipio VII territorialmente competente e l'U.O. Condono edilizio del Comune di Roma. È stato pertanto possibile accertare che il fabbricato, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in assenza di concessione edilizia. Per sanare lo stato dei luoghi, è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Roma (prot. 11534 del 26/03/1986) per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985, n. 47. Al fabbricato veniva rilasciata dal Comune di Roma concessione in sanatoria n. 389 del 31/07/1993. La concessione si riferisce all'accatastamento del 19/10/1985, che di fatto identifica la distribuzione planimetrica licenziata del cespite, rispetto alla quale verranno condotte le verifiche in materia di regolarità edilizia. In particolare, nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità ha assorbito il subalterno 12 (già sub 5, ovvero il locale magazzino di proprietà del medesimo debitore esecutato, situato tra il suddetto cespite e l'immobile identificato con il subalterno 13 (già sub 5), corrispondente al negozio posto ai civici nn. 361-363, anch'esso di proprietà del debitore esecutato). Inoltre, è stata rilevata un'incongruenza tra le planimetrie catastali: la planimetria attualmente associata al subalterno 12 (già sub 5) risulta riferita in realtà al subalterno 13 (già sub 6), e viceversa. Dalla documentazione resa disponibile dal debitore esecutato, risulta la richiesta di fusione del cespite staggito con il magazzino anzidetto: non risulta altresì il deposito presso le articolazioni comunali e/o municipali competenti né il titolo edilizio che attesti la conformità agli strumenti urbanistici vigenti protempore. Di conseguenza il titolo legittimo a cui fare riferimento per gli accertamenti di rito è la concessione in sanatoria n. 389 del 31/07/1993 ed al relativo accatastamento del 19/10/1985 del sub 4. Lo Scrivente ha rilevato l'accorpamento del sub 12 (già sub 5) al sub 4, concretizzatosi nell'apertura di un vano che ha messo in comunicazione i due ambienti. Originariamente separati, l'accesso al sub 12 (già sub 5) avveniva dal civico 359, attraverso una porta dedicata nel vano scala. Nonostante tale accorpamento, il sub 4 conserva la propria autonomia funzionale, e l'esercibilità non risulta compromessa, salvo i lavori necessari per il distacco degli impianti e il ripristino dell'indipendenza degli ambienti. Il pignoramento riguarda esclusivamente il sub 4, il cui stato legittimo non comprende altre proprietà, attualmente non ricomprese nella procedura esecutiva. Pertanto, sarà necessario ripristinare l'indipendenza degli ambienti per allineare lo stato dei luoghi con lo stato legittimo. Per ripristinare l'indipendenza dei due ambienti, sono necessari interventi di chiusura del vano che attualmente mette in comunicazione i due spazi, nonché la separazione degli impianti (elettrici, idraulici, di riscaldamento) per garantire l'autonomia funzionale di ciascun ambiente. Tali interventi rientrano tra quelli previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) come manutenzione straordinaria, in particolare nell'ambito di lavori che non comportano modifiche strutturali portanti e che non alterano la volumetria o la destinazione d'uso dell'edificio. Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del Decreto, è possibile presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per avviare tali lavori, a condizione che vengano asseverati da un tecnico abilitato, il quale confermerà che l'intervento è conforme alle normative edilizie e urbanistiche applicabili. Si stimano in €. 5.000,00 gli oneri necessari (compresi dei lavori e degli oneri professionali che verranno detratti dal prezzo di stima).

Vendita soggetta a IVA:

NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

SI

Stato di occupazione:

Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.