
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	2
Premessa.....	3
Lotto 1	3
Lotto 2	9
Lotto 3	12
Lotto 4	15
Lotto 5	18
Lotto 6	22
Stima e formazione lotti	27
Allegati	31

INCARICO

In data 12/04/2022, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC lscalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2022 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

L'esperto stimatore si è recato quattro volte presso gli immobili pignorati:

14.6.2022 - non è stato possibile fare accesso agli immobili.

23.12.2022 - accesso al box sub 14 in via Novara di Sicilia 6.

16.1.2023 - accesso al box sub 519 e al magazzino sub 18 in via Reitano 3.

24.2.2023 - accesso al box sub 17. Accesso forzoso con intervento di fabbro ai box sub18, sub 21 in via Novara di Sicilia 6 e cambi serratura locale magazzino in via Reitano.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Box auto n. 14 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 2126 sub 14
- **Bene N° 2** – Box auto n. 17 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 2126 sub 17
- **Bene N° 3** – Box auto n. 18 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 2126 sub 18
- **Bene N° 4** – Box auto n. 21 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 2126 sub 21
- **Bene N° 5** – Box auto in Roma - Via Reitano 11, interno 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 1751 sub 519
- **Bene N° 6** - Magazzino in Roma - Via Reitano 7, interno 9, piano 2, foglio 1033, p.lla 1751 sub 18

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Box auto n. 14 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 2126 sub 14

DESCRIZIONE

Box auto ubicato a Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2

Il box auto afferisce all'autorimessa del Condominio "Padiglione 32" ubicato in 00132 Roma Via del Padiglione 32, c.f. 97602630580. La rampa di accesso all'autorimessa è in via Novara di Sicilia 6.

La zona ove ricade l'immobile – inclusa nel Municipio VI - è nel quadrante est della regione metropolitana di Roma, esternamente al GRA, in prossimità dei tessuti urbani che si sono sviluppati a meridione della via Casilina e del territorio di Borghesiana, oggetto nei decenni passati di un'intensa attività edilizia speculativa per lo più abusiva. L'agglomerato urbano, oggetto di ristrutturazione urbanistica, presenta carenze nel campo delle infrastrutture primarie e secondarie, con strade spesso tortuose, senza uscita, sottodimensionate per sopportare il traffico intenso del quartiere.

Il fabbricato del condominio "Padiglione 32" è ubicato in particolare all'incrocio fra via del Padiglione e via di Novara di Sicilia, a circa duecento metri dall'incrocio di via del Padiglione con via di Vermicino. La zona è insediata principalmente da edilizia residenziale. La rampa d'accesso all'autorimessa è adiacente a un giardino pubblico. Il box è ubicato al secondo livello di parcheggio interrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

CONFINI

L'immobile confina con:
box sub 13, box sub 15, area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	18,80 mq	20,90 mq	1	20,90 mq	2,93 m	S2
Totale superficie convenzionale:				20,90 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

TITOLARITÀ

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)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/02/2008 al 26/11/2010	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 14 Rendita: Euro 64,45 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 16 mq
Dal 26/11/2010 al 11/05/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 14 Rendita: Euro 64,45 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 16 mq VIA DEL PADIGLIONE n. SC Piano S2
Dal 11/05/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 14 Rendita: Euro 64,45 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 16 mq VIA RESUTTANO n. 3/A Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	2126	14	6	C6	12	16 mq	18 mq	64,45	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Il custode giudiziario ha richiesto visura camerale della ditta esecutata.

PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è buono.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore p.t. del condominio (all. 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

AUTORIMESSA

Struttura in cls armato a telai.

Solai: tipo a predalles.

Cancello in ferro a doppia anta motorizzato e telecomandato posto a monte della rampa di accesso.

Rampa in mattonelle carrabili tipo cemento vibrocompresso. Presenza di estintori a polvere disposti a parete lungo le aree di manovra

L'autorimessa non è conforme alla normativa antincendio per assenza di certificato di prevenzione incendi.

L'adeguamento prevede la redazione di una pratica SCIA per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio da parte dei VV.FF. a cura di un tecnico abilitato all'antincendio.

In assenza l'utilizzo dell'autorimessa può essere interdetto fino a regolarizzazione avvenuta.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Altezza interna utile: m 2,93.

Condizioni generali: buone.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: buone.

Soffitti: solaio a predalles tinteggiato colore bianco, condizioni buone.

Pavimentazione: mattonelle carrabili tipo cemento vibrocompresso. Condizioni: normali.

Infissi: porta basculante in lamiera zincata. Condizioni: buone.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione. Plafoniere a parete.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato senza titolo da **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1991 al 27/05/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Patrizio Sabrdella	22/05/1991	00000	00000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/05/1991	00000	26396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2003 al 20/04/2005	**** Omissis ****	Sentenza di usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	25/05/2002	0000	0000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/06/2002		43232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2005 al 26/11/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anderlini	24/01/2003	00000	00000

		Leonello			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/02/2003	00000	7685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2005 al 26/11/2010	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Camilla De Martino	20/04/2005	00000	00000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/06/2006	00000	32661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2010	**** Omissis ****	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alex Gamberale	26/10/2010	00000	00000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/12/2010		85779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

***** a ***** proprietario per 1/1 del bene al foglio 1033 part. 185. Acquista a titolo originario per usucapione dichiarato con sentenza del 27/5/2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26.5.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di apertura di credito
Iscritto a Roma il 22/06/2016
Reg. gen. 72080 - Reg. part. 11946
Quota: 1/1
Importo: € 154.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.000,00



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 04/02/2021
Reg. gen. 13359 - Reg. part. 9093
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

- 1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000. Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. NTA: art 62. Strumento di Attuazione: Zona O. Denominazione: ZO 27 Finocchio. Ed.A.
- 2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.
Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani.
Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.
Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano.
Tav.D. Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per la costruzione del fabbricato che ospita l'immobile è stato rilasciato **permesso di costruire n. 698 prot. 46083 del 22.6.2006** relativo al **progetto n. 67025 del 2002** (all. 15).

Il 15.1.2009 è stata protocollata al n. QI/2009/2006 richiesta di abitabilità. Nella domanda, l'intestatario *****
***** precisa che altri titoli autorizzativi rilasciati sono:

1. **DIA Municipio VI (ex VIII) prot. 43344 del 21.6.2007.**
2. **DIA Municipio VI (ex VIII) prot. 82742 del 4.12.2007.**

Con nota di DPAU Roma Capitale del 19.11.2018 prot. n. 189665 (inviata in copia dall'amministratore p.t. del condominio "Padiglione 32" allo scrivente via email del 5.10.2022, all. 10), l'organo tecnico richiedeva entro

giorni 60 documentazione integrativa fra cui la legittimità della **DIA Municipio VI (ex VIII) prot. CM/38769 del 21.3.2013**

Il 7.10.2022 il sottoscritto protocollava istanza di accesso agli atti relativamente alle due DIA del 2007 e il 21.3.2023 riceveva risposta dalla direzione tecnica nella quale si comunica il ricevimento di alcune protocollazioni telematiche (fra cui fine lavori del 3.4.2008) ma il non rinvenimento dei due fascicoli né ulteriore documentazione (all. 10).

Faceva quindi richiesta di accesso agli atti presso l'archivio progetti ove si recava, visionava e riproduceva la documentazione del fascicolo (all.15)

Non disponendo degli elaborati grafici protocollati ufficiali relativi agli ultimi titoli edilizi, lo scrivente non può asseverare la regolarità edilizia del bene.

In ordine ai fabbricati cui afferisce l'autorimessa, sono stati stipulati i seguenti atti d'obbligo Notaio Camilla de Martino in Roma:

- 1) rep 16277 del 28.4.2004
- 2) rep 19237 del 27.12.2005
- 3) rep 19771 del 11.4.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il 5.10.2022 l'amministratore p.t. del condominio di via del Padiglione 32 ha inviato via email l'ultimo bilancio consuntivo approvato (01/01/2021-31/12/2021), l'ultimo bilancio preventivo approvato (01/01/2022-31/12/2022) e l'estratto conto insoluti.

Si rimanda a detta documentazione per individuare gli oneri condominiali (all. 6).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Box auto n. 17 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 2126 sub 17

DESCRIZIONE

Vedi lotto 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi lotto 1.

CONFINI

L'immobile confina con:

box sub 16, box sub 18, area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,20 mq	15,80 mq	1	15,80 mq	2,93 m	S2
Totale superficie convenzionale:				15,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

TITOLARITÀ

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)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/02/2008 al 26/11/2010	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 17 Rendita: Euro 52,37 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 13 mq
Dal 26/11/2010 al 11/05/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 17 Rendita: Euro 52,37 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 13 mq VIA DEL PADIGLIONE n. SC Piano S2
Dal 11/05/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 17 Rendita: Euro 52,37 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 13 mq Superficie catastale: mq 15 VIA RESUTTANO n. 3/A Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	2126	17	6	C6	12	13 mq	15 mq	52,37	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale, eccetto una lieve difformità, ovvero i ringrossi negli angoli di fondo del box dovuti alla presenza di pilastri e/o cavedi.

PRECISAZIONI

Vedi lotto 1

PATTI

Vedi lotto 1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è buono.
Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.
In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Vedi lotto 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedi lotto 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

AUTORIMESSA

Vedi lotto 1

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Altezza interna utile: m 2,93.

Condizioni generali: buone.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: buone.

Soffitti: solaio a predalles tinteggiato colore bianco, condizioni buone.

Pavimentazione: mattonelle carrabili tipo cemento vibrocompresso. Condizioni: normali.

Infissi: serranda avvolgibile in lamiera zincata. Condizioni: normali.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione. Apparecchio illuminante a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile era libero, contenente beni mobili in quantità presumibilmente di proprietà del debitore esecutato che dovranno essere rimossi dall'aggiudicatario. Lo scrivente ha tenuto in conto questo onere nella stima finale dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi lotto 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi lotto 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Vedi lotto 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vedi lotto 1

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3** – Box auto n. 18 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 2126 sub 18

DESCRIZIONE

Vedi lotto 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi lotto 1.

CONFINI

L'immobile confina con:
box sub 17, box sub 19, area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	17,70 mq	19,40 mq	1	19,40 mq	2,93 m	S2
Totale superficie convenzionale:				19,40 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

TITOLARITÀ

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)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/02/2008 al 26/11/2010	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 18 Rendita: Euro 68,48 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 17 mq
Dal 26/11/2010 al 11/05/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 18 Rendita: Euro 68,48 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 17 mq VIA DEL PADIGLIONE n. SC Piano S2
Dal 11/05/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 18 Rendita: Euro 68,48 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 17 mq Superficie catastale: mq 19 VIA RESUTTANO n. 3/A Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	2126	18	6	C6	12	17 mq	19 mq	68,48	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale, eccetto una lieve difformità, ovvero i ringrossi negli angoli di fondo del box dovuti alla presenza di pilastri e/o cavedi.

PRECISAZIONI

Vedi lotto 1

PATTI

Vedi lotto 1

STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo del fabbricato è buono.
Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.
In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".



PARTI COMUNI

Vedi lotto 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedi lotto 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

AUTORIMESSA

Vedi lotto 1

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Altezza interna utile: m 2,93.

Condizioni generali: buone.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: buone.

Soffitti: solaio a predalles tinteggiato colore bianco, condizioni buone.

Pavimentazione: mattonelle carrabili tipo cemento vibrocompresso. Condizioni: normali.

Infissi: serranda avvolgibile in lamiera zincata. Condizioni: normali.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato senza titolo dal sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi lotto 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi lotto 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Vedi lotto 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vedi lotto 1

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Box auto n. 21 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 2126 sub 21

DESCRIZIONE



Vedi lotto 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi lotto 1.

CONFINI

L'immobile confina con:
box sub 20, box sub 22, area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	16 mq	17,70 mq	1	17,7040 mq	2,93 m	S2
Totale superficie convenzionale:				17,70 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

TITOLARITÀ

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)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 29/02/2008 al 26/11/2010	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 21 Rendita: Euro 60,43 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 15 mq
Dal 26/11/2010 al 11/05/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 21 Rendita: Euro 60,43 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 15 mq VIA DEL PADIGLIONE n. SC Piano S2
Dal 11/05/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 2126 Subalterno 21 Rendita: Euro 60,43 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 12, Consistenza 15 mq Superficie catastale: mq 17 VIA RESUTTANO n. 3/A Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	2126	21	6	C6	12	15 mq	17 mq	60,43	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale, eccetto una lieve difformità, ovvero i ringrossi negli angoli di fondo del box dovuti alla presenza di pilastri e/o cavedi.

PRECISAZIONI

Vedi lotto 1

PATTI

Vedi lotto 1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è buono.
Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.
In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Vedi lotto 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedi lotto 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

AUTORIMESSA

Vedi lotto 1

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Altezza interna utile: m 2,93.

Condizioni generali: buone.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: buone.

Soffitti: solaio a predalles tinteggiato colore bianco, condizioni buone.

Pavimentazione: mattonelle carrabili tipo cemento vibrocompresso. Condizioni: normali.

Infissi: serranda avvolgibile in lamiera zincata. Condizioni: normali.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile era libero, contenente beni mobili presumibilmente di proprietà del debitore esecutato che dovranno essere rimossi dall'aggiudicatario. Lo scrivente ha tenuto in conto questo onere nella stima finale dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi lotto 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi lotto 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Vedi lotto 1



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Box auto ubicato a Roma - Via Reitano 11, interno 6, piano S2, foglio 1033, p.lla 1751 sub 519



DESCRIZIONE

Box auto ubicato a Roma, via Reitano 7, piano S2, interno 6.

L'immobile è sito nel condominio di via Reitano 3,7,9,11.

La zona ove ricade l'immobile – inclusa nel Municipio VI - è nel quadrante est della regione metropolitana di Roma, esternamente al GRA, in prossimità dei tessuti urbani che si sono sviluppati a meridione della via Casilina e del territorio di Borghesiana, oggetto nei decenni passati di un'intensa attività edilizia speculativa per lo più abusiva. L'agglomerato urbano, oggetto di ristrutturazione urbanistica, presenta carenze nel campo delle infrastrutture primarie e secondarie. La viabilità è per lo più inadeguata, con strade spesso tortuose, senza uscita, sottodimensionate per sopportare il traffico intenso del quartiere.

Il fabbricato è ubicato in particolare nei pressi dell'incrocio fra via Reitano e via di Vermicino, a circa 200 metri dalla sua confluenza con via Osteria del Finocchio. La zona è caratterizzata per lo più da edilizia residenziale, lungo via di Vermicino vi sono servizi pubblici e privati. La fermata metro più vicina è Borghesiana, linea C.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi lotto 1

CONFINI

L'immobile confina con:

box sub 518, box sub 520, area di manovra, salvo altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	25,70 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,93 m	2
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

TITOLARITÀ

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)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1997 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 1751 Subalterno 30 Foglio 1033 Particella 1751 Subalterno 31 Rendita: Euro 976,10 Rendita: Lire 1.890.000 Zona censuaria 6

		Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 450 m2 Partita: 2162757
Dal 24/01/2003 al 26/11/2010	**** Omissis ****	Rendita: Euro 976,10 Rendita: Lire 1.890.000 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 450 m2 Partita: 2162757
Dal 26/11/2010 al 01/02/2013	**** Omissis ****	Rendita: Euro 976,10 Rendita: Lire 1.890.000 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 450 m2 Partita: 2162757
Dal 01/02/2013 al 29/04/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 1751 Subalterno 18 Rendita: Euro 92,96 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 8, Consistenza 50 mq Superficie catastale mq 41 VIA REITANO n. 7 Interno 9 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	1751	519	6	C6	8	27 mq	28 mq	58,57	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Vedi lotto 1

PATTI

Vedi lotto 1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è buono.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore p.t. del condominio (all. 7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Edificio residenziale commerciale e artigianale su 5 livelli: piano interrato adibito a parcheggio residenziale, seminterrato comprendente le cantine dei negozi e un locale artigianale e tre piani fuori terra con negozi al piano terra e appartamenti. Il magazzino si trova nel "villino Europa" con accesso dal civico 3. Struttura in cls armato a telai. Fondazioni con plinti collegati con cordoli in cls armato. Tamponatura a cassa vuota, tramezzature in laterizi forati. Rivestimento prospetti a cortina. Riscaldamento autonomo per ogni unità residenziale. Copertura con tetto a padiglione Solai: laterocementizi. Cancelli su strada ad anta in ferro. Cancello atrio in ferro smaltato e vetro, sormontato da pensilina. Pavimento area all'aperto condominiale in mattonelle di gres per esterni. Pavimento vano scala e zoccolini in mattonelle tipo granito, balaustre in ferro. Cancello in ferro a doppia anta motorizzato e telecomandato posto a monte della rampa di accesso. Presenza di citofono, cassette postali e per pubblicità all'esterno del fabbricato presso il cancello protetto da pensilina in ferro e legno.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Altezza interna utile: cm 290.
Condizioni generali: normali.
Pareti: tinteggiate. Condizioni: discrete.
Soffitti: tinteggiati. Superfici murature: tinta colore bianco, condizioni normali.
Pavimentazione: in battuto di cemento. Condizioni: scadenti.
Infissi: assenza di chiusura del box e di finestre.
Impianto elettrico: fuori traccia a 220 V, un punto luce a soffitto senza certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile era libero, contenente beni mobili presumibilmente di proprietà del debitore esecutato che dovranno essere rimossi dall'aggiudicatario. Lo scrivente ha tenuto in conto questo onere nella stima finale dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi lotto 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000. Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei

Programmi integrati prevalentemente residenziali. NTA: art 51-53. Strumento di Attuazione: Programma integrato res. mun. VI (ex VIII) n. 5 Borghesiana.P 6/F: zona residenziale con negozi R1

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.
Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani.
Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.
Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano.
Tav.D. Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel quale è sito l'immobile pignorato è stato costruito demolendo due edifici preesistenti. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le opere, eseguite dal 1995 circa al 2012 sono state autorizzate dai seguenti titoli edilizi:

- 1) **Concessione edilizia n. 611/c del 4.8.1992** riferita al **progetto di variante 31244/88** (all. 10)
- 2) **Concessione edilizia n. 657/c del 19.7.1996** per lavori di voltura e variante edificio residenziale, riferita al **progetto prot. 16434/93** (all. 10). Richiedente ***** direttore dei lavori ing. Chinazzo. Parere favorevole della c.e. del 13.12.1995. Nuovi tipi (prot. 11638/96 del 14.3.1996).
- 3) **Concessione edilizia n. 962/c del 27.11.1996** (all. 10) per lavori di "completamento edificio" riferita al **progetto di variante 36544/96**
- 4) **D.I.A. prot. 83203 del 1.9.2011**. Richiedente: società esecutata. Progettista e DL Arch. Alfonso Giuliani. Cambio di destinazione d'uso da produttivo ad abitativo e frazionamento autorimessa esistente a posti auto.
- 5) **D.I.A. in variante prot. 45149 del 10.4.2012** (all. 10). Richiedente: società esecutata. Progettista e DL Arch. Alfonso Giuliani. Variante con diminuzione unità immobiliari (da 4 a 3)
Fine lavori: comunicazione prot. 166392 del 19.12.2012.
Determinazione dirigenziale del 22.7.2014 n. 1427: reiezione DIA prot. 83203 del 1.9.2011 (ibidem).
Nota della società esecutata a Roma Capitale prot. 101211 del 24.7.2014. Chiarimenti su documentazione integrativa, autorizzazione sismica, collaudi generale e statico, rampa accesso autorimessa (ibidem).
Nota della società esecutata a Roma Capitale prot. 154435 del 19.11.2014. Annuncio di ripristino della regolarità edilizia (ibidem).
- 6) **S.C.I.A. prot. 39949 del 24.3.2015. Rettifica/integrazione precedenti D.I.A** (all. 10). Modifica superfici finestrate int.3 di cui al D.D. del 22.7.2014 prot. 99573/2014.

Lo scrivente ha fatto accesso agli atti presso l'archivio progetti (all. 8) e il Municipio VI di Roma Capitale (all. 10). Il 28.9.2022 l'amministratore p.t. del condominio di via Reitano 3,7,9,11 ha inviato copia degli elaborati grafici dei titoli edilizi in discussione (all. 11).

Il 5.10.2022 l'esperto ha depositato istanza di accesso agli atti al Municipio VI relativamente agli ultimi tre titoli edilizi. Il 20.10.2022 riceveva risposta dalla direzione tecnica comunicante il ricevimento di alcune protocollazioni telematiche ma il non rinvenimento dei fascicoli né ulteriore documentazione (all. 10).

Non disponendo degli elaborati grafici protocollati ufficiali relativi agli ultimi titoli edilizi, lo scrivente non può asseverare con certezza la regolarità edilizia del bene.

Si dovrà provvedere a un accertamento tecnico di conformità, sostenendo una spesa di €. 2.000,00 circa, salvo altro, già defalcata dalla stima finale.

In ordine a quanto costruito, sono stati stipulati i seguenti atti d'obbligo:

- 1) Atto d'obbligo notaio Perrotta 3.10.1991 rep 46732/14538 a favore di Comune di Roma contro *****

- 2) Atto d'obbligo notaio Perrotta 20.6.1996 rep 58769/18051 a favore di Comune di Roma contro*****
****per vincolo di lotto
- 3) Atto d'obbligo notaio De Martino 14.4.2011 trascritto a Roma 1 il 20.4.2011 al n, 26355



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il 28.9.2022 l'amministratore p.t. del condominio di via Reitano 3,7,9,11 ha inviato via email la seguente documentazione (all. 7):

CONDOMINIO VIA REITANO 3/7/9/11

- bilancio consuntivo gestione ordinaria 2021 (approvato in sede d'assemblea del 29/03/2022);
- bilancio preventivo gestione ordinaria 2022 (approvato in sede d'assemblea del 29/03/2022);
- verbale assemblea del 29/03/2022;
- estratto conto gestione ordinaria 2022;

SUB. CONDOMINIO REITANO 9/11

- bilancio consuntivo gestione ordinaria 2021 (approvato in sede d'assemblea del 02/08/2022);
 - bilancio preventivo gestione ordinaria 2022 (approvato in sede d'assemblea del 02/08/2022);
 - verbale assemblea del 02/08/2022;
 - estratto conto gestione ordinaria 2022;
 - bilancio prev. lavori cancello 2022 (spesa approvata in sede d'assemblea del 20/01/2022);
 - verbale assemblea del 20/01/2022;
 - estratto conto gestione lavori cancello 2022. l'ultimo bilancio consuntivo approvato (01/01/2021-31/12/2021), l'ultimo bilancio preventivo approvato (01/01/2022-31/12/2022) e l'estratto conto insoluti.
- Si rimanda a detta documentazione per individuare gli oneri condominiali relativi al box pignorato.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Roma, via Reitano 7, interno 9, piano 2, nel sottotetto del fabbricato con h max m 1,75, identificato in catasto al foglio 1033, p.lla 1751 sub 18

DESCRIZIONE

Magazzino ubicato a Roma, via Reitano 7, interno 9, piano 22.

L'immobile è sito nel condominio di via Reitano 3.

La zona ove ricade l'immobile – inclusa nel Municipio VI - è nel quadrante est della regione metropolitana di Roma, esternamente al GRA, in prossimità dei tessuti urbani spontanei che si sono sviluppati a meridione della via Casilina e del territorio di Borghesiana, oggetto nei decenni passati di un'intensa attività edilizia speculativa per lo più abusiva. L'agglomerato urbano, oggetto di ristrutturazione urbanistica, presenta carenze nel campo delle infrastrutture primarie e secondarie. La viabilità è per lo più inadeguata, con strade spesso tortuose, senza uscita, sottodimensionate per sopportare il traffico intenso del quartiere.

Il fabbricato del condominio "Padiglione 32" è ubicato in particolare nei pressi dell'incrocio fra via Reitano e via di Vermicino, a circa 200 metri dalla sua confluenza con via Osteria del Finocchio. La zona è insediata



principalmente da edilizia residenziale, lungo via di Vermicino vi sono servizi pubblici e privati. La fermata metro più vicina è Borghesiana, linea C.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

CONFINI

L'immobile confina con: vano scala, sottotetto del fabbricato condominiale sui rimanenti tre lati, salvo altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	35,00 mq	37,80 mq	1	37,80 mq	2,93 m	2
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

TITOLARITÀ

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)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1997 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 1751 Subalterno 18 Rendita: Euro 92,96 Zona censuaria 6 Categoria C/2a), Classe 4, Consistenza 50 mq Partita: 2162757
Dal 24/01/2003 al 26/11/2010	**** Omissis ****	
Dal 26/11/2010 al 11/05/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 1751 Subalterno 18 Rendita: Euro 92,96 Zona censuaria 6 Categoria C/2a), Classe 4, Consistenza 50 mq Superficie catastale mq 41
Dal 29/04/2021	**** Omissis ****	Foglio 1033 Particella 1751 Subalterno 18 Rendita: Euro 92,96 Zona censuaria 6 Categoria C/2a), Classe 4, Consistenza 50 mq Superficie catastale mq 41 VIA REITANO n. 7 Interno 9 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	1751	18	6	C2	4	50 mq	41 mq	92,96	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ma il rettangolo del sedime del magazzino è meno stretto e lungo che nella planimetria catastale. La rettifica dell'elaborato grafico ha un costo di circa €500,00.

PRECISAZIONI

Vedi lotto 1

PATTI

Vedi lotto 1

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è buono.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore p.t. del condominio (all. 7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Edificio residenziale commerciale e artigianale su 5 livelli: piano interrato adibito a parcheggio residenziale, seminterrato comprendente le cantine dei negozi e un locale artigianale e tre piani fuori terra con negozi al piano terra e appartamenti. Il magazzino si trova nel "villino Europa" con accesso dal civico 3.

Struttura in cls armato a telai. Fondazioni con plinti collegati con cordoli in cls armato

Tamponatura a cassa vuota, tramezzature in laterizi forati. Rivestimento prospetti a cortina. Riscaldamento autonomo per ogni unità residenziale. Copertura con tetto a padiglione Solai: laterocementizi.

Cancello su strada ad anta in ferro. Cancello atrio in ferro smaltato e vetro, sormontato da pensilina.

Pavimento area all'aperto condominiale in mattonelle di gres per esterni

Pavimento vano scala e zoccolini in mattonelle tipo granito, balaustre in ferro.

Cancello in ferro a doppia anta motorizzato e telecomandato posto a monte della rampa di accesso. Presenza di citofono, cassette postali e per pubblicità all'esterno del fabbricato presso il cancello protetto da pensilina in ferro e legno.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Altezza interna utile: massima cm 175, minima cm 105.

Condizioni generali: buone.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: buone.

Soffitti: intradosso falda di copertura con colmo a cm 175 h max e muri perimetrali longitudinali h cm 105

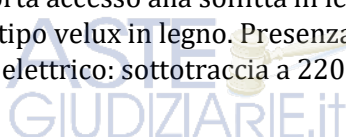
Superfici tinteggiate colore bianco, condizioni normali.

Pavimentazione e zoccolini: in ceramica tipo monocottura. Condizioni: normali.

Infissi: porta accesso alla soffitta in legno di forma a trapezio rettangolo, h max 147 cm. Condizioni: normali.

Lucernai tipo velux in legno. Presenza di tracce di infiltrazioni pregresse.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, un punto luce a soffitto senza certificazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile era libero, contenente beni mobili presumibilmente di proprietà del debitore esecutato che dovranno essere rimossi dall'aggiudicatario. Lo scrivente ha tenuto in conto questo onere nella stima finale dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi lotto 1



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi lotto 1

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000. Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. NTA: art 51-53. Strumento di Attuazione: Programma integrato res. mun. VI (ex VIII) n. 5 Borghesiana.P 6/F: zona residenziale con negozi R1

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.

Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano.

Tav.D. Aree urbanizzate.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel quale è sito l'immobile pignorato è stato costruito demolendo due edifici preesistenti. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le opere, eseguite dal 1995 circa al 2012 sono state autorizzate dai seguenti titoli edilizi:

- 1) **Concessione edilizia n. 611/c del 4.8.1992** riferita al **progetto di variante 31244/88** (all. 10)
- 2) **Concessione edilizia n. 657/c del 19.7.1996** per lavori di voltura e variante edificio residenziale, riferita al **progetto prot. 16434/93** (all. 10). Richiedente ***** , direttore dei lavori ing. Chinazzo. Parere favorevole della c.e. del 13.12.1995. Nuovi tipi (prot. 11638/96 del 14.3.1996).
- 3) **Concessione edilizia n. 962/c del 27.11.1996** (all. 10) per lavori di "completamento edificio" riferita al **progetto di variante 36544/96**
- 4) **D.I.A. prot. 83203 del 1.9.2011**. Richiedente: società esecutata. Progettista e DL Arch. Alfonso Giuliani. Cambio di destinazione d'uso da produttivo ad abitativo e frazionamento autorimessa esistente a posti auto.
- 5) **D.I.A. in variante prot. 45149 del 10.4.2012** (all. 10). Richiedente: società esecutata. Progettista e DL Arch. Alfonso Giuliani. Variante con diminuzione unità immobiliari (da 4 a 3)
Fine lavori: comunicazione prot. 166392 del 19.12.2012.
Determinazione dirigenziale del 22.7.2014 n. 1427: reiezione DIA prot. 83203 del 1.9.2011 (ibidem).
Nota della società esecutata a Roma Capitale prot. 101211 del 24.7.2014. Chiarimenti su documentazione integrativa, autorizzazione sismica, collaudi generale e statico, rampa accesso autorimessa (ibidem)..
Nota della società esecutata a Roma Capitale prot. 154435 del 19.11.2014. Annuncio di ripristino della regolarità edilizia (ibidem).
- 6) **S.C.I.A. prot. 39949 del 24.3.1015. Rettifica/integrazione precedenti D.I.A** (all. 10). Modifica superfici finestrate int.3 di cui al D.D. del 22.7.2014 prot. 99573/2014.

Lo scrivente ha fatto accesso agli atti presso l'archivio progetti (all. 8) e il Municipio VI di Roma Capitale (all. 10). Il 28.9.2022 l'amministratore p.t. del condominio di via Reitano 3,7,9,11 ha inviato copia degli elaborati grafici dei titoli edilizi in discussione (all. 11).

Il 5.10.2022 l'esperto ha depositato istanza di accesso agli atti al Municipio VI relativamente agli ultimi tre titoli edilizi. Il 20.10.2022 riceveva risposta dalla direzione tecnica comunicante il ricevimento di alcune protocollazioni telematiche ma il non rinvenimento dei fascicoli né ulteriore documentazione (all. 10).

Non disponendo degli elaborati grafici protocollati ufficiali relativi agli ultimi titoli edilizi, lo scrivente non può asseverare con certezza la regolarità edilizia del bene.

Si dovrà provvedere alla rettifica dell'elaborato grafico tramite accertamento tecnico di conformità, sostenendo una spesa di €. 2.000,00 circa, salvo altro, già defalcata dalla stima finale.

In ordine a quanto costruito, sono stati stipulati i seguenti atti d'obbligo:

- 1) Atto d'obbligo notaio Perrotta 3.10.1991 rep 46732/14538 a favore di Comune di Roma contrc*****

- 2) Atto d'obbligo notaio Perrotta 20.6.1996 rep 58769/18051 a favore di Comune di Roma contro *****
**** per vincolo di lotto
- 3) Atto d'obbligo notaio De Martino 14.4.2011 trascritto a Roma 1 il 20.4.2011 al n. 26355.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il 28.9.2022 l'amministratore p.t. del condominio di via Reitano 3,7,9,11 ha inviato via email la seguente documentazione (all. 7):

CONDOMINIO VIA REITANO 3/7/9/11

- bilancio consuntivo gestione ordinaria 2021 (approvato in sede d'assemblea del 29/03/2022);
- bilancio preventivo gestione ordinaria 2022 (approvato in sede d'assemblea del 29/03/2022);
- verbale assemblea del 29/03/2022;
- estratto conto gestione ordinaria 2022;

SUB. CONDOMINIO REITANO 9/11

- bilancio consuntivo gestione ordinaria 2021 (approvato in sede d'assemblea del 02/08/2022);
 - bilancio preventivo gestione ordinaria 2022 (approvato in sede d'assemblea del 02/08/2022);
 - verbale assemblea del 02/08/2022;
 - estratto conto gestione ordinaria 2022;
 - bilancio prev. lavori cancello 2022 (spesa approvata in sede d'assemblea del 20/01/2022);
 - verbale assemblea del 20/01/2022;
 - estratto conto gestione lavori cancello 2022. l'ultimo bilancio consuntivo approvato (01/01/2021-31/12/2021), l'ultimo bilancio preventivo approvato (01/01/2022-31/12/2022) e l'estratto conto insoluti.
- Si rimanda a detta documentazione per individuare gli oneri condominiali relativi al magazzino pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona.

Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale, consultati i valori immobiliari dichiarati nel relativo sito dell'agenzia delle entrate nonché il sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume un valore unitario €/mq che viene adeguato mediante coefficienti correttivi nel confronto fra il bene pignorato e gli immobili analoghi. Alla stima si sottrae una percentuale fra il 5 e il 15% per assenza della garanzia di vizi del bene venduto" eventualmente contenente le spese per la regolarizzazione edilizia.

I criteri di formazione dei lotti derivano dalla possibilità di mettere in vendita autonomamente i beni in quanto gli immobili risultano già separati

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Box auto n. 14 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2 identificato al NCEU al foglio 1033, p.la 2126 sub 14

Il box auto afferisce all'autorimessa del Condominio "Padiglione 32" ubicato in 00132 Roma Via del Padiglione 32. La rampa di accesso all'autorimessa è in via Novara di Sicilia 6.

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Valore unitario di €/mq 1.100,00.

La quotazione tiene conto dello stato di fatto del bene. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 950x mq 21= €19 950,00.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 10%, contenente la quota parte delle spese per la regolarizzazione edilizia. Pertanto: €19 950,00 x 0,90 = €17 955,00. Arrotondabile a €18.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Box auto ubicato a Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2 identificato al NCEU al foglio 1033, p.lla 2126 sub 14	21,00 mq	950,00 €/mq	€ 19 950,00	100,00%	€ 19 950,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto pari al 10%					€17 955,00
Valore di stima arrotondato					€18.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Box auto n. 17 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2 identificato al NCEU al foglio 1033, p.lla 2126 sub 17

Il box auto afferisce all'autorimessa del Condominio "Padiglione 32" ubicato in 00132 Roma Via del Padiglione 32. La rampa di accesso all'autorimessa è in via Novara di Sicilia 6.

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Valore unitario di €/mq 1.100,00.

La quotazione tiene conto dello stato di fatto del bene. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 950x mq 16= €15 200,00.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 10%, contenente la quota parte delle spese per la regolarizzazione edilizia.

Quindi si sottrae l'importo di €1.000,00 per sgombero del vano dai beni mobili presenti.

Pertanto: €15 200,00 x 0,90 = €13 680,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 Box auto ubicato a Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2 identificato al NCEU al foglio 1033, p.lla 2126 sub 17	16,00 mq	950,00 €/mq	€ 15 200,00	100,00%	€ 15 200,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto pari al 10%					€13 680,00
Sgombero beni mobili - €1.000,00					€12 680,00
Valore di stima arrotondato					€13.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Box auto n.18 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2 identificato al NCEU al foglio 1033, p.lla 2126 sub 18

Il box auto afferisce all'autorimessa del Condominio "Padiglione 32" ubicato in 00132 Roma Via del Padiglione 32. La rampa di accesso all'autorimessa è in via Novara di Sicilia 6.

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

Valore di stima del bene: € 16.000,00

Valore unitario di €/mq 1.100,00.

La quotazione tiene conto dello stato di fatto del bene. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 950x mq 19= €18 050,00.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 10%, contenente la quota parte delle spese per la regolarizzazione edilizia.

Pertanto: €18 050,00 x 0,90 = €16 245,00. Arrotondabile a €16.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 Box auto ubicato a Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2 identificato al NCEU al foglio 1033, p.lla 2126 sub 18	19,00 mq	950,00 €/mq	€ 18 050,00	100,00%	€ 18 050,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto pari al 10%					€16 245,00
Valore di stima arrotondato					€16.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Box auto n.21 in Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2 identificato al NCEU al foglio 1033, p.lla 2126 sub 21

Il box auto afferisce all'autorimessa del Condominio "Padiglione 32" ubicato in 00132 Roma Via del Padiglione 32. La rampa di accesso all'autorimessa è in via Novara di Sicilia 6.

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

Valore di stima del bene: € 14.000,00

Valore unitario di €/mq 1.100,00.

La quotazione tiene conto dello stato di fatto del bene. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 950x mq 18= €17 100,00.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 10%, contenente la quota parte delle spese per la regolarizzazione edilizia.

Pertanto: €17 100,00 x 0,90 = €15 390,00.

Lo sgombero del vano dai beni mobili presenti ha un costo di €1.000,00.

Pertanto: €15 390,00 - 1 000,00 = €14 390,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 Box auto ubicato a Roma - via Novara di Sicilia 6, piano S2 identificato al NCEU al foglio 1033, p.lla 2126 sub 21	18,00 mq	950,00 €/mq	€ 17 100,00	100,00%	€ 17 100,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto pari al 10%					€15 390,00
Sgombero beni mobili - €1.000,00					€14 390,00
Valore di stima arrotondato					€14.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Box auto ubicato a Roma, via Reitano 7, piano S2, interno 6. L'immobile è sito nel condominio di via Reitano 3,7,9,11. Identificato al NCEU al foglio 1033, p.lla 1751 sub 519. Il box auto afferisce all'autorimessa del Condominio di via Reitano 3,7,9,11. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Valore unitario di €/mq 1.150,00.

La quotazione tiene conto dello stato di fatto del bene. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 900 x mq 27 = €24 300,00.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 10%, contenente la quota parte delle spese per la regolarizzazione edilizia.

Pertanto: €24 300,00 x 0,90 = €21 870,00.

Spese per sgombero beni mobili: €300,00.

Totale: €21 570,00. Arrotondabile a €22.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 Box auto ubicato a Roma, via Reitano 7, piano S2, interno 6, identificato al NCEU al foglio 1033, p.la 1751 sub 519	27,00 mq	900,00 €/mq	€ 24 300,00	100,00%	€ 24 300,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto pari al 10%					€21 870,00
Spese per sgombero beni mobili - €300,00					€21.570,00
Valore di stima arrotondato					€22.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Roma, via Reitano 7, interno 9, piano 22. identificato al NCEU al foglio 1033, p.la 1751 sub 18. Il magazzino è ubicato nel Condominio di via Reitano 3,7,9,11. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.000,00

Valore unitario di €/mq 900,00.

La quotazione tiene conto dello stato di fatto del bene. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 610 x mq 38 = €23 180,00.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 10%, contenente la quota parte delle spese per la regolarizzazione edilizia.

Spese per sgombero beni mobili: €300,00

Pertanto: €23 180,00 x 0,90 = €20 862,00-300,00=€20.562,00. Arrotondabile a €21.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 Magazzino ubicato a Roma - Via Reitano 7, interno 9, piano 2, foglio 1033, p.la 1751 sub 18	38,00 mq	900,00 €/mq	€ 23 180,00	100,00%	€ 23 180,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto pari al 10%					€20 862,00
Spese per sgombero beni mobili - €300,00					€20.562,00
Valore di stima arrotondato					€21.000,00

Roma, li 08/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scalvedi Luca


ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobili pignorati
4. Atto provenienza notaio Gamberale 26.11.2010 rep 64535 2
5. Atto ultraventennale notaio Sbardella 22.5.1992 acquisto terreni
6. Documenti condominio beni 1,2,3,4 via del Padiglione
7. Documenti condominio beni 5,6 via Reitano
8. Accesso atti Archivio progetti Roma Capitale. Fascicolo via Reitano
9. Documenti condominio via del Padiglione. Richiesta agibilità
10. Accesso atti Municipio VI per n. 2 DIA e SCIA via Reitano
11. Elaborati grafici ultimi tre titoli edilizi inviati dall'amministrazione di via Reitano 3
12. Accesso atti Municipio VI per n. 2 DIA via del Padiglione
13. Modulo verifica iniziale esperto
14. Ispezioni ipotecarie
15. 15. Accesso atti Archivio progetti Roma Capitale. Fascicolo via Postiglione
16. Perizia privacy





