

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 1244/2024 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	10
Confini.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	11
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	14
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	15

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	16
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	17
Patti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	17
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	18
Parti Comuni.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T .....	21



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	22
Stato di occupazione .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	23
Provenienze Ventennali .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	26
Formalità pregiudizievoli .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	28
Normativa urbanistica .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	32
Regolarità edilizia .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1 .....	42



<b>Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1.....</b>	<b>42</b>
Stima / Formazione lotti.....	43
Riepilogo bando d'asta.....	50
<b>Lotto 1</b> .....	<b>50</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1244/2024 del R.G.E.....	54
<b>Lotto 1</b> .....	<b>54</b>



All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 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 Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1





LOTTO 1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni n. 19, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello carrabile e pedonale, dotato di area comune pavimentata e verde condominiale.

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura, rivestimento esterno in intonaco civile. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in discreto stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e si compone di:

- ingresso;
- disimpegno;
- cucina abitabile;
- soggiorno;
- due bagni;
- due camere da letto;
- cabina armadio (realizzata in un locale adibito a cantina);
- terrazza a livello attrezzata con copertura e arredi da esterno.

Le condizioni generali dell'unità risultano mediamente buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano di tipo ordinario in buono stato di manutenzione.

Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni n. 19, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello carrabile e pedonale, dotato di area comune pavimentata e verde condominiale.

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura, rivestimento esterno in intonaco civile. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in discreto





stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e consiste in un locale attualmente adibito a cabina armadio, accessibile direttamente dall'interno dell'unità abitativa principale. Tale vano risulta essere stato in origine una cantina, ubicata al piano terra e servita, con altre cantine, da corridoio condominiale di distribuzione accessibile da pianerottolo del vano scale e successivamente integrata funzionalmente all'appartamento mediante collegamento interno.

Il locale è stato oggetto di interventi di adeguamento che ne hanno reso possibile l'uso come vano accessorio a guardaroba.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni, n. 199, all'interno di un complesso edilizio di tipo residenziale, con accesso carrabile da spazio condominiale.

Il box auto, distinto dall'int.3, è identificato al catasto urbano come subalterno distinto e indipendente, e si colloca al piano seminterrato del fabbricato principale, con accesso diretto dalla strada carrabile interna al complesso.

Il box è dotato di serranda metallica basculante con apertura automatica, e presenta uno sviluppo planimetrico sostanzialmente rettangolare con altezza interna tale che ha consentito la realizzazione di un comodo soppalco. L'areazione avviene esclusivamente tramite l'apertura principale.

A fianco al box vi è il posto auto scoperto, bene 4.

A corredo, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

L'unità oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto, int. 1, situato a fianco al box int. 3 (bene 3) e servito dalla strada di accesso e distribuzione condominiale del complesso residenziale ubicato in via Italo Panattoni, n. 199.

L'area di sosta è delimitata da confini fisici definiti dai muri perimetrali del complesso, di contenimento controterra e perimetrali delle unità immobiliari limitrofe.

Il fondo stradale, in leggera salita, è in pavimentazione carrabile in asfalto, in buone condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare è destinata alla sosta e non presenta alcuna copertura.

Frontalmente e lateralmente sono presenti alcune fioriere in muratura.

A supporto, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

## **TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

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

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

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

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

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

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

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

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

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

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

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

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

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

Come verificato in sede di sopralluogo del 12/05/2025 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: vano scale, distacchi esterni su area a parcheggio e di manovra condominiali, su due lati, salvo altri.

Nell'atto di provenienza del 1997 i confini sono così descritti: "vano scala, locali cantine, appartamento interno 3 e distacchi esterni su area a parcheggio condominiali, salvo altri."

Nell'attuale planimetria catastale sono confermati, pur con denominazioni più generiche, tali confini.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

Come verificato in sede di sopralluogo del 12/05/2025 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con unità immobiliare appartamento int.1 (bene 1) con il quale è attualmente fusa, oltre che con cantina int.4 e corridoio comune di accesso.

Nell'atto di provenienza del 1997 i confini sono così descritti: "corridoio d'accesso, intercapedine e appartamento interno 1, salvo altri."

Nell'attuale planimetria catastale sono confermati tali confini.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

Nell'atto di provenienza del 1997 i confini sono così descritti: "area di manovra, box. n. 2, posto auto n. 1. salvo altri."

A seguito del sopralluogo del 12/05/2025 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: box. n. 2, posto auto n.1, strada privata di accesso e distribuzione.

Nell'attuale planimetria catastale sono confermati tali confini.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Come verificato in sede di sopralluogo del 12/05/2025 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: box interno 3, strada di accesso, muro perimetrale di contenimento.

Nell'atto di provenienza del 1997 i confini sono così descritti: "box, strada di accesso, muro perimetrale veranda di pertinenza appartamento, salvo altri."

Nell'attuale planimetria catastale sono confermati tali confini.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (comprensiva dell'ex cantina)	92,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,80 m	T
Terrazza	26,00 mq	35,60 mq	0,30	10,68 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,68 mq</b>		

Il calcolo della superficie dell'abitazione tiene conto anche della superficie dell'ex cantina annessa all'appartamento stesso con funzione di cabina armadio. La liceità di detta operazione risulta dalle considerazioni su natura del bene e suo attuale stato e utilizzo, nonché dalla disamina della regolarità urbanistica e il calcolo dei relativi costi di regolarizzazione, di cui si è tenuto conto nella stima (vedi relativi paragrafi).

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,06 mq	7,80 mq	1	7,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,80 mq</b>		

Attenzione: della sola cantina è qui riportata la consistenza. Tuttavia la cantina, allo stato di fatto cambia armadio fusa con l'appartamento, è stata inserita nella consistenza dell'appartamento e con lo stesso valutata, pertanto non verrà fatta oggetto di separata stima, e si rimanda alla stima di quello per le varie considerazioni. La liceità di detta operazione risulta dalle considerazioni su natura del bene e suo attuale stato e utilizzo, nonché dalla disamina della regolarità urbanistica e il calcolo dei relativi costi di regolarizzazione, di cui si è tenuto conto nella stima (vedi relativi paragrafi).

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Box	26,50 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

La superficie lorda è valutata con esclusione della superficie soppalcata.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	30,50 mq	30,50 mq	1	30,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,50 mq</b>		

Per maggior cautela si è valutata la superficie lorda pari alla netta, senza tenere in alcuna considerazione la superficie occupata dalle fioriere.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1992 al 29/10/1997	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 111, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 VANI Piano T
Dal 29/10/1997 al 09/05/2025	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 111, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 114 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 106 mq Rendita € 1.301,47



Piano T

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1992 al 29/10/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 111, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C2 Cl.8, Cons. 6 m <sup>2</sup> Piano T
Dal 29/10/1997 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 111, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C2 Cl.8, Cons. 6 m <sup>2</sup> Superficie catastale 9 m <sup>2</sup> mq Rendita € 50,20 Piano T

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1992 al 29/10/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 111, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 m <sup>2</sup> Piano S1
Dal 29/10/1997 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 111, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 m <sup>2</sup> Superficie catastale Totale: 32 m <sup>2</sup> mq Rendita € 157,93 Piano S1

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1992 al 29/10/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 111, Sub. 10, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 m <sup>2</sup> Piano S1
Dal 29/10/1997 al 09/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 218, Part. 111, Sub. 10, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 m <sup>2</sup> Superficie catastale Totale: 35 m <sup>2</sup> mq Rendita € 143,58 Piano S1

Inizialmente il bene risultava inserito in catasto come F/3, che identifica le unità immobiliari in corso di costruzione, ovvero edifici che sono stati edificati ma non sono ancora completati e quindi non sono abitabili o



agibili. Segue la "VARIAZIONE del 16/11/1992 in atti dal 27/12/1998 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.88683.1/1992)".

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	218	111	3	5	A2	3	6 vani	Totale: 114 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte* *: 106 mq	1301,47 €	T		

### Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto è sostanzialmente conforme all'ultima planimetria catastale in atti depositata nel 1992 per sagoma e superficie ma per il solo appartamento, poiché non risulta ancora fuso con la cantina di proprietà, interno 5, che è accatastata autonomamente (vedi bene n. 2), ma che attualmente costituisce la cabina armadio dell'appartamento stesso.

Altre difformità minori riguardano la presenza nel corridoio di ingresso di alcune riseghe murarie, non rappresentate nella planimetria catastale, e la reale consistenza dei muri e parapetti perimetrali del terrazzo. Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo "regolarità edilizia".

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	218	111	31	5	C2	8	6 mq	9 mq	50,2 €	T		

### Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto non è conforme all'ultima planimetria catastale in atti depositata nel 1992 poichè, pur essendo rappresentata la cantina in maniera sostanzialmente conforme per sagoma e superficie non risulta ancora annessa all'appartamento di proprietà, interno 1, che è accatastato autonomamente (vedi bene n. 1).  
Per ulteriori specifiche vedi il paragrafo "regolarità edilizia".

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	218	111	11	5	C6	7	22 mq	32 mq	157,93 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale c'è conformità di sagoma e superficie. In planimetria catastale non è ovviamente indicata la presenza del soppalco e manca l'indicazione dell'altezza della nicchia in fondo al locale che la rende, di fatto, non praticabile.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	218	111	10	5	C6	7	20 mq	35 mq	143,58 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale vi è sostanziale conformità, al netto delle fioriere in muratura non rappresentate, che di fatto limitano la superficie di sosta.

PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T

Nulla da segnalare.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T

Nulla da segnalare.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1

Nulla da segnalare.

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1

Nulla da segnalare.

PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T

Nulla da segnalare.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T

Nulla da segnalare.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1

Nulla da segnalare.

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1

Nulla da segnalare.

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T



L'immobile oggetto della presente perizia si presenta in condizioni generali mediamente buone, compatibili con l'epoca costruttiva dello stabile. Gli ambienti interni sono funzionali, con finiture di tipo ordinario, e non si rilevano situazioni di degrado significative né fenomeni di umidità. Le pareti si presentano in buono stato di conservazione, con tinteggiature in buono stato.

Gli infissi interni ed esterni risultano in buone condizioni d'uso, in legno con doppio vetro. La pavimentazione è eterogenea e integra, in buono stato; in gran parte dell'appartamento è presente pavimento in ceramica, come pure in ceramica sono i rivestimenti di bagni e cucina.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) appaiono funzionanti al momento del sopralluogo ed è presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a parete.

I servizi sono in buono stato manutentivo, con dotazioni funzionali.

Nel complesso, lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere definito buono e senza necessità di immediati interventi.

A supporto della presente perizia, si allegano fotografie che documentano lo stato manutentivo complessivo dell'immobile a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

L'immobile oggetto della presente perizia si presenta in buono stato manutentivo e conservativo. L'ambiente è stato rifinito con pavimentazione in ceramica e impianto di illuminazione integrato, risultando idoneo all'uso attuale, come vano cabina armadio dell'abitazione principale.

Non si rilevano segni evidenti di umidità, infiltrazioni o degrado superficiale.

L'ambiente, pur mantenendo catastalmente la destinazione originaria di cantina, è stato oggetto di interventi funzionali che ne hanno migliorato la fruibilità, senza alterarne la struttura o comprometterne la sicurezza d'uso.

Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive discrete.

L'uso attuale è di magazzino, pertanto le superfici e il pavimento risultano parzialmente ingombre da materiale vario, rendendo difficoltaria una valutazione completa dello stato. La struttura portante, per quanto visibile, appare integra, priva di evidenti segni di degrado. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, seppur con presenza di macchie, segni di usura e piccole porzioni di intonaco distaccato, in particolare nella zona del soppalco. Il soffitto presenta una finitura in materiale intonacato, con alcuni segni di deterioramento localizzati. La ventilazione è garantita unicamente dall'apertura carrabile.

A supporto, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Il posto auto oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione. Il piano di fondo, in leggera salita, costituito da pavimentazione carrabile in asfalto risulta regolare. Non si rilevano segni di cedimenti né di infiltrazioni d'acqua, anche in prossimità delle zone perimetrali.

Le opere di contenimento laterali, costituite da murature in cemento armato e rivestimenti in intonaco civile o in mattoni, si presentano integre e in condizioni buone. Non sono visibili fenomeni rilevanti di degrado

superficiale, né evidenti alterazioni funzionali che pregiudichino l'utilizzo del bene per la destinazione a parcheggio.

Nel complesso, le condizioni manutentive sono da considerarsi buone.

A corredo, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

L'appartamento è inserito in un complesso condominiale di tipo residenziale, composto da più edifici. L'accesso all'area comune avviene da cancello carrabile e pedonale posto su via Italo Panattoni. L'accesso alla palazzina avviene attraverso un androne condominiale, collegato a un vano scala e ascensore. Il complesso è servito da vialetti pedonali interni e da una rampa carrabile che consente l'accesso ai garage e ai posti auto, delimitata da un cancello metallico.

All'esterno sono presenti cortili e spazi comuni piantumati, che risultano complessivamente curati e privi di particolari segni di degrado. Non si segnalano problematiche strutturali o manutentive rilevanti nelle parti comuni osservate durante il sopralluogo.

A supporto della presente perizia, si allegano fotografie che documentano lo stato dell'immobile.

Nel regolamento di condominio del 12.05.1969, notaio Francesco De Vivo, rep. 167378, fornito dall'amministratore dello stabile, è scritto: "... per la funzionalità delle palazzine ultimate e per la regolazione dei rapporti relativi alla manutenzione delle strade, degli spazi, dell'impianto elettrico, di illuminazione, fogne, in uno per la disciplina dei rapporti tutti, la società ha approntato il regolamento generale e particolare con le relative tabelle millesimali ... Il presente regolamento (generale) disciplina i rapporti di condominio tra i proprietari degli appartamenti e di altri locali delle sette palazzine a costruirsi nel complesso edilizio sito in Roma alla via Panattoni senza numero civico, con due ingressi ... tre palazzine sono state ultimate e precisamente la "IL" "MN" "OP" in ogni loro parte mentre le palazzine "AB" "EF" sono alle strutture in cemento armato e le palazzine "CD" e "GH" non sono state ancora iniziate ... due distinti comparti non comunicanti tra loro ma serviti da singole strade o viali privati e che vengono denominati: Condominio "A" od a valle, comprendente le palazzine denominate "AB" "CD" "EF" e Condominio "B" od a monte comprendente le palazzine "GH" "IL" "MN" "OP"... Costituiscono proprietà comune dei detti condomini "A" "B" le murature di sostegno dei terrapieni ... il collettore delle fogne ... il tratto di raccordo con la fognatura comunale ... le tubazioni principali dell'acqua ... la cabina di trasformazione elettrica ... Tabella millesimale Condominio "A"- Palazzina A millesimi 75 Condominio "B" Palazzina B millesimi 55 ..."

Segue il regolamento di condominio Condominio "A" a valle, dove è scritto: "fissa e disciplina i rapporti tra i proprietari delle singole unità immobiliari (appartamenti, terrazze, locali ausiliari, spazi verdi, ecc.) che compongono il condominio ... sono di proprietà comune indivisibile dei due condomini le murature di sostegno dei terrapieni ... il collettore delle fogne ... le tubazioni principali dell'acqua e del gas ... l'area e la parte muraria della cabina di trasformazione elettrica ... millesimi della tabella I Condominio "A" millesimi 434 e condominio "B" millesimi 566 ... la servitù va tenuto in particolare presente che gli automezzi che hanno diritto di usufruire nella autorimessa ricavata nello scantinato dell'edificio N ... deve essere consentito il libero transito della strada che attraversa il condominio a valle ... Sono di proprietà comuni indivisibili del condominio "A" il cancello d'ingresso e le murature che lo affiancano, i muri di cinta, le zone condominiali destinate a parco ... le strade di accesso ... le murature di sostegno ... la aiuola ... l'impianto di illuminazione esterna ... l'abitazione del portiere, da costruirsi ... le fogne ... le condutture dell'acqua dell'elettricità e del gas ... l'area su cui sorge il fabbricato ... le fondazioni e le strutture portanti ... la copertura a tetto ... vano scala ... atrio ... corridoio di accesso alle cantine ... fogne ... condutture principali dell'acqua e dell'energia elettrica ...".



Per ulteriori e maggiori specifiche si rimanda a detto regolamento di condominio.

L'amministratore ha inoltre fornito "Tabella spese palazzina AB" da cui risulta che l'appartamento oggetto di perizia "1/AB1" intestato all'esecutato ha n. 96 millesimi.

Nella "Tabella parti comuni" per l'Edificio 1/Palazzina AB risulta che l'appartamento oggetto di perizia "1/AB1" intestato all'esecutato ha n. 37 millesimi.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

Vedi descrizione in Bene 1 - appartamento

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

Vedi bene 1.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Vedi descrizione in Bene 1 - appartamento

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

Nulla da segnalare in particolare.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

Nulla da segnalare in particolare.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

Nulla da segnalare in particolare.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Nulla da segnalare in particolare.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**



L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, consta di 4 piani fuori terra, oltre torrini, e presenta copertura a falde. Lo stabile è costituito da una struttura portante in cemento armato, con solai presumibilmente in laterocemento e con pannelli prefabbricati di rivestimento.

E' presente oltre alle scale, un ascensore condominiale a servizio dei piani.

La pavimentazione interna è costituita prevalentemente da piastrelle in ceramica, mentre nei locali di servizio (cucina e bagni) si riscontra l'utilizzo di rivestimenti murali a tutta altezza in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale e terminali in radiatori metallici.

Nel complesso, le caratteristiche costruttive risultano coerenti con l'epoca di costruzione dell'edificio e rispondono a tipologie esecutive ordinarie per edilizia residenziale privata.

A supporto della presente perizia, si allegano fotografie che documentano lo stato manutentivo complessivo dell'immobile.

Inoltre, è stata fornita una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, consta di 4 piani fuori terra, oltre torrini, e presenta copertura a falde. La struttura portante è in cemento armato, con pannelli prefabbricati di rivestimento.

L'immobile oggetto della presente perizia è posto al piano terra dell'edificio ed era originariamente destinato a uso cantina.

A seguito della trasformazione funzionale in cabina armadio, il locale è stato rifinito internamente con pavimentazione in mattonelle di ceramica, come nel resto dell'appartamento, pareti tinteggiate e apparecchio di illuminazione artificiale lineare. L'insieme appare coerente con l'uso integrato all'abitazione. L'accesso al locale avviene tramite passaggio diretto dell'appartamento, rendendolo integrato funzionalmente alla residenza, pur mantenendo una destinazione catastale originaria come vano accessorio (ex cantina).

A supporto, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, consta di 4 piani fuori terra, oltre torrini, e presenta copertura a falde.

Il box auto è parte del corpo edilizio realizzato con struttura portante in cemento armato, con solai presumibilmente in laterocemento. Le pareti perimetriali risultano intonacate e tinteggiate internamente, mentre all'esterno presentano finitura coerenti con il resto del fabbricato.

La pavimentazione interna è in cemento, non completamente visibile a causa dell'ingombro. Il soffitto è intonacato e tinteggiato, con altezza utile ridotta nel soppalco, ma comunque funzionale al passaggio e stazionamento di persone e autoveicoli.

L'ingresso carrabile è dotato di serranda basculante in lamiera metallica, con apertura autonoma.

A supporto, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, consta di 4 piani fuori terra, oltre torrini, e presenta copertura a falde. Il posto auto è ubicato all'interno di un'area scoperta servita da strada condominiale, destinata alla distribuzione, con accesso diretto carrabile. La superficie destinata alla sosta è presenta un fondo in asfalto, con finitura superficiale idonea alla carrabilità e alla sosta, e delimitata lateralmente da fioriere in muratura.

Le strutture edilizie circostanti - muri di contemimento, facciate condominiali e pareti perimetrali - sono realizzate in cemento armato intonacato, o con rivestimento in mattoni.

A corredo, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

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

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare è stata riscontrata la presenza del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da relazione del custode. L'occupazione è in virtù di contratto di locazione stipulato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 2015. Il canone annuo è di 4.800 euro (pertanto il mensile risulta di euro 400,00), con scadenza 30.06.2030. Peraltro all'art.6 del contratto stesso è previsto che "considerato lo stato di manutenzione dei locali e l'impegno della parte conduttrice ad effettuare interventi straordinari per la sistemazione degli stessi, senza alcuna partecipazione alla relativa spesa dalla parte locatrice, quest'ultima concede, all'inquilino di detrarre dal corrispettivo pattuito la somma complessiva di € 57.600,00. ... La parte conduttrice, a seguito del riconoscimento di parte locatrice della predetta somma, inizierà a versare il canone mensile stabilito in € 400,00 dal 5 luglio 2027. Contratto, le cui sottoscrizioni sono state autenticate in pari data dal Notaio Claudio Ciaffi con rep. 1153, risulta trascritto il 4-08-2015 al n. 61220 di formalità.

La locazione ultranovennale coinvolge sia l'appartamento che gli altri beni in esame (cantina, posto auto scoperto e box).

Lo scrivente ha compiuto una verifica sulla congruità del canone, in particolare alla data di sottoscrizione del contratto e all'attualità. Per la verifica sono stati presi in considerazione, al momento del contratto e all'attualità, i soli valori O.M.I., Fascia/zona: Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO), Codice di zona: D31, peraltro cautelativi per l'occupante rispetto ai valori così come mediati dallo scrivente per i criteri di valutazione di stima dei diversi beni.

Ne derivano le seguenti risultanze:

Appartamento (+ cantina):

- secondo semestre 2015: €/mq 11,75 (valore medio tra il minimo 10 e il massimo 13,5) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (mq 120,68) fornisce un valore di € (11,75x120,68) = € 1417,99
- secondo semestre 2024 (trascrizione del pignoramento): €/mq 13,25 (valore medio tra il minimo 11 e il massimo 15,5) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (mq 120,68) fornisce un valore di

ASTE GIUDIZIARIE®  
€ (13,25x120,68) = € 1599,01

Box:

- secondo semestre 2015: €/mq 9,55 (valore medio tra il minimo 8,3 e il massimo 10,8) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (mq 28) fornisce un valore di € (9,55x28) = € 267,4
- secondo semestre 2024 (trascrizione del pignoramento): €/mq 7,9 (valore medio tra il minimo 6,5 e il massimo 9,3) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (mq 28) fornisce un valore di € (7,9x28) = € 221,2

Posto auto scoperto:

- secondo semestre 2015: €/mq 4,55 (valore medio tra il minimo 3,8 e il massimo 5,3) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (mq 30,5) fornisce un valore di € (7,9x30,5) = € 138,77
- secondo semestre 2024 (trascrizione del pignoramento): €/mq 4,05 (valore medio tra il minimo 3,3 e il massimo 4,8) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (mq 30,5) fornisce un valore di € (4,05x30,5) = € 123,52

La somma dei valori per i quattro beni, oggetto di contratto, risulta la seguente:

- secondo semestre 2015: € (1417,99 + 267,4 + 138,77) = € 1.824,16
- secondo semestre 2024: € (1599,01 + 221,2 + 123,52) = € 1.943,73

L'attuale canone di locazione di euro/mese 400 risulta ben inferiore di oltre 1/3 a tali valori.

Per ulteriori considerazioni vedi il paragrafo "stima".

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

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

Vedi descrizione in Bene 1, appartamento.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

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

Vedi descrizione in bene 1, appartamento.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

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

Vedi descrizione in bene 1, appartamento.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1988 al 29/10/1997	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andrea Castelnuovo	06/07/1988	85552	5100
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 29/10/1997	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Franco Bartolomucci	29/10/1997			242594	32707
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1988 al 29/10/1997	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andrea Castelnuovo	06/07/1988	85552	5100
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 29/10/1997	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Bartolomucci	29/10/1997	242594	32707
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 06/07/1988 al 29/10/1997	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andrea Castelnuovo	06/07/1988	85552	5100
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/1997	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Bartolomucci	29/10/1997	242594	32707
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1988 al 29/10/1997	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andrea Castelnuovo	06/07/1988	85552	5100
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/1997	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Bartolomucci	29/10/1997	242594	32707
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Roma il 09/02/2016  
Reg. gen. 13388 - Reg. part. 1970  
Importo: € 361.220,80
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Roma il 09/02/2016  
Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1971  
Importo: € 23.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 30/04/2020



**Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
Trascritto a Roma il 04/08/2015  
Reg. gen. 83282 - Reg. part. 61220  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 03/12/2024  
Reg. gen. 147650 - Reg. part. 109618

**BENE N° 2** - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Roma il 09/02/2016  
Reg. gen. 13388 - Reg. part. 1970  
Importo: € 361.220,80
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Roma il 09/02/2016  
Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1971  
Importo: € 23.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 30/04/2020  
Reg. gen. 41171 - Reg. part. 7169  
Importo: € 20.000,00

**Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
Trascritto a Roma il 04/08/2015  
Reg. gen. 83282 - Reg. part. 61220
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 03/12/2024  
Reg. gen. 147650 - Reg. part. 109618

**BENE N° 3** - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Roma il 09/02/2016



Reg. gen. 13388 - Reg. part. 1970

Importo: € 361.220,80

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Roma il 09/02/2016  
Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1971  
Importo: € 23.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 30/04/2020  
Reg. gen. 41171 - Reg. part. 7169  
Importo: € 20.000,00

#### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
Trascritto a Roma il 04/08/2015  
Reg. gen. 83282 - Reg. part. 61220
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 03/12/2024  
Reg. gen. 147650 - Reg. part. 109618

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Roma il 09/02/2016  
Reg. gen. 13388 - Reg. part. 1970  
Importo: € 361.220,80
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Iscritto a Roma il 09/02/2016  
Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1971  
Importo: € 23.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 30/04/2020  
Reg. gen. 41171 - Reg. part. 7169  
Importo: € 20.000,00

#### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
Trascritto a Roma il 04/08/2015  
Reg. gen. 83282 - Reg. part. 61220
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 03/12/2024  
Reg. gen. 147650 - Reg. part. 109618



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 17 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - vedi allegati.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Città consolidata

Art.44. Norme generali

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

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

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

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articoli del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi 14, 15, 16, 17 e 18.

Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti

dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

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

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

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

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

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

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

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

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

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la



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

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

- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

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

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

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

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

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

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



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

#### INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

Vedi bene 1, appartamento.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

Vedi bene 1, appartamento.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Vedi bene 1, appartamento.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

Nel regolamento di condominio del 12.05.1969, notaio Francesco De Vivo, rep. 167378, fornito dall'amministratore dello stabile, è scritto:"... la nominata società ha costruito n.tre palazzine .... di cui alla Licenza di costruzione 586/AR del 12 maggio 1961 (n.d.r. in realtà 596/AR vedi oltre) e successive varianti ... per la concessione delle licenze di costruzione e delle successive varianti sono stati stipulati con il Comune di



Roma convenzioni e stati di obbligo:

- a) atto notar Luna del 25.2.1961 rep. 15054
- b) atto notar Vaccaro del 6.8.1963
- c) atto notar Marco Pavini Rosati del 18.4.1968 reg. il 19.4.1968 al n.5069 Ufficio atti pubblici Roma

Nell'atto di compravendita del 29.10.1997, notaio Franco Bartolomucci, rep. 242594 racc. 32707, con cui l'esecutato entra in possesso degli immobili (appartamento, posto auto scoperto, cantina, box), è scritto: "... quanto compravenduto è parte di fabbricato edificato giusta licenza edilizia n.596/AR rilasciata dal Comune di Roma in data 12 maggio 1961; che per le opere realizzate in difformità della suddetta licenza edilizia, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stata presentata al Sindaco del Comune di Roma domanda di sanatoria in data 29 dicembre 1986, protocollo n.253949 e successiva documentazione integrativa in data 5 aprile 1990 prot. n.29628 ed è stata pagata la relativa oblazione con i seguenti versamenti ...".

Sulla scorta delle indicazioni di cui sopra lo scrivente ha avviato domanda di accesso agli atti presso l'Archivio progetti di Roma che dopo i tempi di rito ha rilasciato copia di:

- licenza edilizia n.596/A.R. del 12 maggio 1961 (protocollo n.5356 anno 1960), per "sette villini presso via cassia Km 9 progetto 5356 del 8.2.1960"

Sulla scorta di tale ulteriore indicazione lo scrivente ha richiesto anche copia del progetto, ricevendo dopo i tempi di rito la seguente risposta (sulla piattaforma Sipre onLine - dettaglio richiesta): "44341/1970 + 44342/1970 ultimi progetti non sono censiti a Nepi (n.d.s.: nuova sede dell'archivio cartaceo). Le invieremo un attestato di irreperibilità, fornire un indirizzo PEC". Sulla scorta di tale indicazione è stata inviata l'indicazione della Pec per l'attestazione ufficiale, di cui si è ancora in attesa. Si è inoltre inviata una ulteriore mail alla responsabile del servizio dell'archivio chiedendo conferma della congruenza tra il progetto richiesto e quelli di cui si dichiara l'irreperibilità e ricevendo la seguente risposta mail: "le confermo che nell'attestato di irreperibilità saranno presenti, oltre ai fascicoli progettuali 44341/1970 e 44342/1970 (ultime varianti) , anche il fascicolo progettuale di suo interesse 5356/1960".

Lo scrivente ha inoltre fatto richiesta di accesso agli atti presso l'U.S.C.E. per la visione e copia dei condoni citati nell'atto di compravendita.

L'Ufficio del Condonò, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia della seguente documentazione prot. 86\_253949\_1:

- comunicazione (prot. 34508 del 30.04.1990 e precedente prot.31472 del 12.04.1990 ) da parte della proprietà al Dip. Urbanistica (ex Rip. XV) di intendimento a completare le opere relative al fabbricato di via Panattoni secondo la richiesta di sanatoria, con allegate perizia giurata contenente tavole grafiche di rilievo e progetto di completamento (alcune con timbro data 12.4.90 altre 9.7.90). Comunicazione (prot. 71130 del 31.10.1990) da parte del Comune di Roma rip. XV sez. XX Urbanistica edilizia privata alla Circ. XX Ufficio Tecnico in cui è scritto che "il completamento dell'edificio sito in via Panattoni 199, richiesto ai sensi degli articoli 35 e 31 della legge 28.2.85 n.47, è ammissibile alla luce della documentazione allegata alla domanda di condono prot.253949/86"
- parere favorevole (prot. 4798 del 16.01.1990) della Regione Lazio al completamento del fabbricato
- nulla osta (26.09.1990) della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Lazio
- tavola con fotografie (data 5.4.1990) a dimostrazione dello stato dei luoghi al momento della richiesta di completamento
- descrizione delle opere
- perizia stato dei luoghi con elaborato grafico
- mod. 47/85-R della domanda di condono per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 1.139,16 e n. abitazioni 7" e "piano terra int.1 ... superficie utile abitabile mq 84,05 volume totale 319,30 ..." + altro mod. 47/85-R con schede per ogni interno, in particolare: piano terra int. 1 e int. 2, piano primo int. 3 e int.4, piano secondo int. 5 e int. 6, piano 3/4 int. 7, piano S1 cant. n.1, 2, 3, 4 e 5, piano S1 box n.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, piano S1-T-1-2-3 parti comuni. I dati di superficie e volume dell'int.1, appartamento, di cui trattasi sono invariati.

Sono presenti, come scritto, anche le schede relative a:

- cantina int.5 (bene 2 della presente relazione), via I. Panattoni 199 piano S1 cantina int.5 "superficie non residenziale mq 7,03 x 0,6 = mq 4,22".
- box int. 3 (bene 3 della presente relazione), via I. Panattoni 199 piano S1 box n.3 "superficie non residenziale mq 17,16 x 0,6 = mq 10,29".
- deposito elaborato planimetrico ai diversi piani del fabbricato
- altra documentazione di minore interesse ai fini della presente disamina
- richiesta di sollecito di condono del 6.4.2018
- documento interno all'ufficio che dimostra un'attività di lavorazione nel 2023

Allo stato attuale, tra la documentazione ricevuta, non è presente il titolo a sanatoria rilasciato. L'iter autorizzativo non si è ancora dunque concretizzato con il rilascio e conseguente ritiro dell'autorizzazione. Lo stato della pratica ad oggi risulta "stato 61, ossia pronta per stampa bozza concessione" così come comunicato via mail allo scrivente dall'Ufficio del condono.

La pratica va dunque sollecitata e ripresa da parte dell'avente diritto fino alla conclusione dell'iter.

Tuttavia è cruciale, e possibile, ai fini della legittimità edilizia del bene, operare un confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle tavole grafiche di rilievo e completamento che, come sopra riportato, sono allegate, all'interno del fascicolo, ai nulla osta dei diversi enti e al parere favorevole al completamento del dipartimento urbanistica, tutti del 1990.

In tali tavole grafiche:

- l'appartamento int.1 (pianta secondo livello): presenta sostanzialmente la medesima sagoma dell'attuale, e la medesima superficie. Vi sono difformità interne ed esterne. All'interno nel progetto la cucina è più grande, mentre all'attualità è più piccola e la sua originaria superficie è stata utilizzata per ricavare un disimpegno ed un bagno; il soggiorno pranzo, previsto rettangolare, è in realtà conformato ad "L" e ha ceduto parte della sua originaria superficie a favore di una camera singola; il disimpegno della zona notte è diversamente conformato, così come il bagno e in parte la camera matrimoniale. Esternamente il bagno vicino alla cucina è dotato di una finestra mancante nel progetto, così come leggermente spostata risulta la finestra della cucina e del soggiorno pranzo; più grande è la finestra che ora serve la camera singola e con inversione della posizione di porta e finestra quella della camera matrimoniale. Anche il terrazzo attualmente è sagomato in modo leggermente diverso rispetto a quanto previsto nel progetto. Differenze di rappresentazione riguardano anche, nell'appartamento, spigoli, riseghe e traccanti murari. Infine la cantina int.5, che nel progetto è indicata nella posizione e consistenza come reali, è però servita da corridoio cantina di natura condominiale, accessibile dal pianerottolo delle scale. Nella realtà tale cantina, che è della medesima proprietà dell'appartamento, risulta ad esso "fusa", con accesso dal disimpegno della zona notte e destinata a cabina armadio, perfettamente integrata con l'appartamento.
- della cantina, sostanzialmente conforme per sagoma e superficie, si è detto già, la stessa è di fatto fusa con l'appartamento
- box int.3 (pianta primo livello): è di fatto localizzato nel progetto come nell'attualità. Nel progetto la rappresentazione grafica è molto regolare, tipica di un elaborato architettonico a quella scala, nello stato di fatto vi sono riseghe murarie e nicchie a conformare una sagoma più irregolare, anche se la superficie è sostanzialmente corretta. Ovviamente nel progetto non è previsto il soppalco, presente nella realtà
- posto auto esterno (pianta primo livello): è individuabile nel progetto l'area di pertinenza del posto auto scoperto, pur non essendo lo stesso denominato o completamente contornato. I muri che ne definiscono tre dei quattro lati delimitano un'area sostanzialmente confrontabile con quella attuale, al netto della geometria di riseghe e fioriere e dell'andamento leggermente obliquo di una delle pareti.

A fronte di quanto sopra, pur in presenza di documentazione che dimostra che, ad un certo punto dell'iter era stato concesso il completamento delle opere, viste le riscontrate difformità tra gli elaborati grafici e l'attuale stato dei luoghi e visto che l'iter di condono non risulta ancora concluso con il rilascio dell'autorizzazione a sanatoria, e va quindi prevista un'attività professionale e tecnica, peraltro da coordinare auspicabilmente con il resto del condominio, permangono delle criticità sulla regolarità edilizia dei beni e sui costi da affrontare per

risolverle. Va avviata un'attività di confronto con l'Ufficio del Condono, sollecitata la pratica e integrate le eventuali richieste documentali, ivi compreso, se accettate in quella sede, le migliori rappresentazioni dello stato di fatto rispetto al progetto. Diversamente l'iter, superata la prima fase del rilascio del titolo a sanatoria, dovrà essere poi completata con un titolo a sanatoria per difformità presso il Municipio competente con il quale va altresì avviata, eventualmente, una specifica attività di confronto.

Per tali attività, la cui descrizione analitica esula dai confini della presente disamina, viene, allo stato, valutato un costo forfettario di euro 25.000 da ripartirsi sui diversi beni, in misura di euro 22.000 per l'appartamento + la cantina, 2.000 per il box e 1.000 per il posto auto scoperto. Di tali spese di regolarizzazione si terrà conto nella stima, fermo restando il decurtamento ulteriore del 10% per vizi occulti.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

Nel regolamento di condominio del 12.05.1969, notaio Francesco De Vivo, rep. 167378, fornito dall'amministratore dello stabile, è scritto: "... la nominata società ha costruito n.tre palazzine .... di cui alla Licenza di costruzione 586/AR del 12 maggio 1961 (n.d.r. in realtà 596/AR vedi oltre) e successive varianti ... per la concessione delle licenze di costruzione e delle successive varianti sono stati stipulati con il Comune di Roma convenzioni e stati di obbligo:

- a) atto notar Luna del 25.2.1961 rep. 15054
- b) atto notar Vaccaro del 6.8.1963
- c) atto notar Marco Pavini Rosati del 18.4.1968 reg. il 19.4.1968 al n.5069 Ufficio atti pubblici Roma

Nell'atto di compravendita del 29.10.1997, notaio Franco Bartolomucci, rep. 242594 racc. 32707, con cui l'esecutato entra in possesso degli immobili (appartamento, posto auto scoperto, cantina, box), è scritto: "... quanto compravenduto è parte di fabbricato edificato giusta licenza edilizia n.596/AR rilasciata dal Comune di Roma in data 12 maggio 1961; che per le opere realizzate in difformità della suddetta licenza edilizia, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stata presentata al Sindaco del Comune di Roma domanda di sanatoria in data 29 dicembre 1986, protocollo n.253949 e successiva documentazione integrativa in data 5 aprile 1990 prot. n.29628 ed è stata pagata la relativa oblazione con i seguenti versamenti ...".

Sulla scorta delle indicazioni di cui sopra lo scrivente ha avviato domanda di accesso agli atti presso l'Archivio progetti di Roma che dopo i tempi di rito ha rilasciato copia di:

- licenza edilizia n.596/A.R. del 12 maggio 1961 (protocollo n.5356 anno 1960), per "sette villini presso via cassia Km 9 progetto 5356 del 8.2.1960"

Sulla scorta di tale ulteriore indicazione lo scrivente ha richiesto anche copia del progetto, ricevendo dopo i tempi di rito la seguente risposta (sulla piattaforma Sipre onLine - dettaglio richiesta): "44341/1970 + 44342/1970 ultimi progetti non sono censiti a Nepi (n.d.s.: nuova sede dell'archivio cartaceo). Le invieremo un attestato di irreperibilità, fornire un indirizzo PEC". Sulla scorta di tale indicazione è stata inviata l'indicazione della Pec per l'attestazione ufficiale, di cui si è ancora in attesa. Si è inoltre inviata una ulteriore mail alla responsabile del servizio dell'archivio chiedendo conferma della congruenza tra il progetto richiesto e quelli di cui si dichiara l'irreperibilità e ricevendo la seguente risposta mail: "le confermo che nell'attestato di irreperibilità saranno presenti, oltre ai fascicoli progettuali 44341/1970 e 44342/1970 (ultime varianti) , anche il fascicolo progettuale di suo interesse 5356/1960".

Lo scrivente ha inoltre fatto richiesta di accesso agli atti presso l'U.S.C.E. per la visione e copia dei condoni citati



nell'atto di compravendita.

L'Ufficio del Condonò, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia della seguente documentazione, contenuta nel fascicolo prot. 86\_253949\_1:

- comunicazione (prot. 34508 del 30.04.1990 e precedente prot.31472 del 12.04.1990 ) da parte della proprietà al Dip. Urbanistica (ex Rip. XV) di intendimento a completare le opere relative al fabbricato di via Panattoni secondo la richiesta di sanatoria, con allegate perizia giurata contenente tavole grafiche di rilievo e progetto di completamento (alcune con timbro data 12.4.90 altre 9.7.90). Comunicazione (prot. 71130 del 31.10.1990) da parte del Comune di Roma rip. XV sez. XX Urbanistica edilizia privata alla Circ. XX Ufficio Tecnico in cui è scritto che "il completamento dell'edificio sito in via Panattoni 199, richiesto ai sensi degli articoli 35 e 31 della legge 28.2.85 n.47, è ammissibile alla luce della documentazione allegata alla domanda di condono prot.253949/86"
- parere favorevole (prot. 4798 del 16.01.1990) della Regione Lazio al completamento del fabbricato
- nulla osta (26.09.1990) della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Lazio
- tavola con fotografie (data 5.4.1990) a dimostrazione dello stato dei luoghi al momento della richiesta di completamento
- descrizione delle opere
- perizia stato dei luoghi con elaborato grafico
- mod. 47/85-R della domanda di condono per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 1.139,16 e n. abitazioni 7" e "piano terra int.1 ... superficie utile abitabile mq 84,05 volume totale 319,30 ..." + altro mod. 47/85-R con schede per ogni interno, in particolare: piano terra int. 1 e int. 2, piano primo int. 3 e int.4, piano secondo int. 5 e int. 6, piano 3/4 int. 7, piano S1 cant. n.1, 2, 3, 4 e 5, piano S1 box n.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, piano S1-T-1-2-3 parti comuni. I dati di superficie e volume dell'int.1, appartamento, di cui trattasi sono invariati.

Sono presenti, come scritto, anche le schede relative a:

- cantina int.5 (bene 2 della presente relazione), via I. Panattoni 199 piano S1 cantina int.5 "superficie non residenziale mq 7,03 x 0,6 = mq 4,22".
- box int. 3 (bene 3 della presente relazione), via I. Panattoni 199 piano S1 box n.3 "superficie non residenziale mq 17,16 x 0,6 = mq 10,29".
- deposito elaborato planimetrico ai diversi piani del fabbricato
- altra documentazione di minore interesse ai fini della presente disamina
- richiesta di sollecito di condono del 6.4.2018
- documento interno all'ufficio che dimostra un'attività di lavorazione nel 2023.

Attenzione: la scheda relativa alla cantina, con i dati come sopra riportati, rivela che, pur essendo comune ai diversi immobili del fabbricato tutta la documentazione di cui sopra, la cantina è stata inserita come prot.86\_253949\_12 (quindi sott.12). Anche per essa, come per l'appartamento, non è presente il titolo a sanatoria rilasciato. L'iter autorizzativo non si è ancora dunque concretizzato con il rilascio e conseguente ritiro dell'autorizzazione. Lo stato della pratica ad oggi risulta, come per l'appartamento, "stato 61, ossia pronta per stampa bozza concessione" così come comunicato via mail allo scrivente dall'Ufficio del condono.

La pratica va dunque sollecitata e ripresa da parte dell'avente diritto fino alla conclusione dell'iter.

Tuttavia è cruciale, e possibile, ai fini della legittimità edilizia del bene, operare un confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle tavole grafiche di rilievo e completamento che, come sopra riportato, sono allegate, all'interno del fascicolo, ai nulla osta dei diversi enti e al parere favorevole al completamento del dipartimento urbanistica, tutti del 1990.

In tali tavole grafiche:

Per le difformità dell'appartamento int.1 vedi la descrizione come riportata, a questo medesimo paragrafo, al bene 1.

La cantina int.5, che nel progetto è indicata nella posizione e consistenza come reali, è però servita da corridoio comune di natura condominiale, accessibile dal pianerottolo delle scale. Come già visto, nella realtà tale cantina, che è della medesima proprietà dell'appartamento, risulta ad esso "fusa", con accesso dal disimpegno della zona notte e destinata a cabina armadio, perfettamente integrata con l'appartamento.

A fronte di quanto sopra, pur in presenza di documentazione che dimostra che, ad un certo punto dell'iter era stato concesso il completamento delle opere, viste le riscontrate difformità tra gli elaborati grafici e l'attuale stato dei luoghi e visto che l'iter di condono non risulta ancora concluso con il rilascio dell'autorizzazione a sanatoria, e va quindi prevista un'attività professionale e tecnica, peraltro da coordinare auspicabilmente con il resto del condominio, permangono delle criticità sulla regolarità edilizia dei beni e sui costi da affrontare per risolverle. Va avviata un'attività di confronto con l'Ufficio del Condono, sollecitata la pratica e integrate le eventuali richieste documentali, ivi compreso, se accettate in quella sede, le migliori rappresentazioni dello stato di fatto rispetto al progetto. Diversamente l'iter, superata la prima fase del rilascio del titolo a sanatoria, dovrà essere poi completata con un titolo a sanatoria per difformità presso il Municipio competente con il quale va altresì avviata, eventualmente, una specifica attività di confronto.

Per tali attività, la cui descrizione analitica esula dai confini della presente disamina, viene, allo stato, valutato un costo forfettario di euro 25.000 da ripartirsi sui diversi beni, in misura di euro 22.000 per l'appartamento + la cantina, 2.000 per il box e 1.000 per il posto auto scoperto. Di tali spese di regolarizzazione si terrà conto nella stima, fermo restando il decurtamento ulteriore del 10% per vizi occulti.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

Nel regolamento di condominio del 12.05.1969, notaio Francesco De Vivo, rep. 167378, fornito dall'amministratore dello stabile, è scritto: "... la nominata società ha costruito n.tre palazzine .... di cui alla Licenza di costruzione 586/AR del 12 maggio 1961 (n.d.r. in realtà 596/AR vedi oltre) e successive varianti ... per la concessione delle licenze di costruzione e delle successive varianti sono stati stipulati con il Comune di Roma convenzioni e stati di obbligo:

- a) atto notar Luna del 25.2.1961 rep. 15054
- b) atto notar Vaccaro del 6.8.1963
- c) atto notar Marco Pavini Rosati del 18.4.1968 reg. il 19.4.1968 al n.5069 Ufficio atti pubblici Roma

Nell'atto di compravendita del 29.10.1997, notaio Franco Bartolomucci, rep. 242594 racc. 32707, con cui l'esecutato entra in possesso degli immobili (appartamento, posto auto scoperto, cantina, box), è scritto: "... quanto compravenduto è parte di fabbricato edificato giusta licenza edilizia n.596/AR rilasciata dal Comune di Roma in data 12 maggio 1961; che per le opere realizzate in difformità della suddetta licenza edilizia, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stata presentata al Sindaco del Comune di Roma domanda di sanatoria in data 29 dicembre 1986, protocollo n.253949 e successiva documentazione integrativa in data 5 aprile 1990 prot. n.29628 ed è stata pagata la relativa oblazione con i seguenti versamenti ...".

Sulla scorta delle indicazioni di cui sopra lo scrivente ha avviato domanda di accesso agli atti presso l'Archivio progetti di Roma che dopo i tempi di rito ha rilasciato copia di:

- licenza edilizia n.596/A.R. del 12 maggio 1961 (protocollo n.5356 anno 1960), per "sette villini presso via cassia Km 9 progetto 5356 del 8.2.1960"

Sulla scorta di tale ulteriore indicazione lo scrivente ha richiesto anche copia del progetto, ricevendo dopo i tempi di rito la seguente risposta (sulla piattaforma Sipre onLine - dettaglio richiesta): "44341/1970 + 44342/1970 ultimi progetti non sono censiti a Nepi (n.d.s.: nuova sede dell'archivio cartaceo). Le invieremo un attestato di irreperibilità, fornire un indirizzo PEC". Sulla scorta di tale indicazione è stata inviata l'indicazione della Pec per l'attestazione ufficiale, di cui si è ancora in attesa. Si è inoltre inviata una ulteriore mail alla

responsabile del servizio dell'archivio chiedendo conferma della congruenza tra il progetto richiesto e quelli di cui si dichiara l'irreperibilità e ricevendo la seguente risposta mail: "le confermo che nell'attestato di irreperibilità saranno presenti, oltre ai fascicoli progettuali 44341/1970 e 44342/1970 (ultime varianti) , anche il fascicolo progettuale di suo interesse 5356/1960".

Lo scrivente ha inoltre fatto richiesta di accesso agli atti presso l'U.S.C.E. per la visione e copia dei condoni citati nell'atto di compravendita.

L'Ufficio del Condono, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia della seguente documentazione, contenuta nel fascicolo prot. 86\_253949\_1:

- comunicazione (prot. 34508 del 30.04.1990 e precedente prot.31472 del 12.04.1990 ) da parte della proprietà al Dip. Urbanistica (ex Rip. XV) di intendimento a completare le opere relative al fabbricato di via Panattoni secondo la richiesta di sanatoria, con allegate perizia giurata contenente tavole grafiche di rilievo e progetto di completamento (alcune con timbro data 12.4.90 altre 9.7.90). Comunicazione (prot. 71130 del 31.10.1990) da parte del Comune di Roma rip. XV sez. XX Urbanistica edilizia privata alla Circ. XX Ufficio Tecnico in cui è scritto che "il completamento dell'edificio sito in via Panattoni 199, richiesto ai sensi degli articoli 35 e 31 della legge 28.2.85 n.47, è ammissibile alla luce della documentazione allegata alla domanda di condono prot.253949/86"

- parere favorevole (prot. 4798 del 16.01.1990) della Regione Lazio al completamento del fabbricato
- nulla osta (26.09.1990) della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Lazio
- tavola con fotografie (data 5.4.1990) a dimostrazione dello stato dei luoghi al momento della richiesta di completamento

- descrizione delle opere

- perizia stato dei luoghi con elaborato grafico

- mod. 47/85-R della domanda di condono per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 1.139,16 e n. abitazioni 7" e "piano terra int.1 ... superficie utile abitabile mq 84,05 volume totale 319,30 ..." + altro mod. 47/85-R con schede per ogni interno, in particolare: piano terra int. 1 e int. 2, piano primo int. 3 e int.4, piano secondo int. 5 e int. 6, piano 3/4 int. 7, piano S1 cant. n.1, 2, 3, 4 e 5, piano S1 box n.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, piano S1-T-1-2-3 parti comuni. I dati di superficie e volume dell'int.1, appartamento, di cui trattasi sono invariati.

Sono presenti, come scritto, anche le schede relative a:

- cantina int.5 (bene 2 della presente relazione), via I. Panattoni 199 piano S1 cantina int.5 "superficie non residenziale mq 7,03 x 0,6 = mq 4,22".

- box int. 3 (bene 3 della presente relazione), via I. Panattoni 199 piano S1 box n.3 "superficie non residenziale mq 17,16 x 0,6 = mq 10,29".

- deposito elaborato planimetrico ai diversi piani del fabbricato

- altra documentazione di minore interesse ai fini della presente disamina

- richiesta di sollecito di condono del 6.4.2018

- documento interno all'ufficio che dimostra un'attività di lavorazione nel 2023.

Attenzione: la scheda relativa al box, con i dati come sopra riportati, rivela che, pur essendo comune ai diversi immobili del fabbricato tutta la documentazione di cui sopra, il box è stato inserito come prot.86\_253949\_15 (quindi sott.15). Anche per esso, come per l'appartamento, non è presente il titolo a sanatoria rilasciato. L'iter autorizzativo non si è ancora dunque concretizzato con il rilascio e conseguente ritiro dell'autorizzazione. Lo stato della pratica ad oggi risulta, come per l'appartamento, "stato 61, ossia pronta per stampa bozza concessione" così come comunicato via mail allo scrivente dall'Ufficio del condono.

La pratica va dunque sollecitata e ripresa da parte dell'avente diritto fino alla conclusione dell'iter.

Tuttavia è cruciale, e possibile, ai fini della legittimità edilizia del bene, operare un confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle tavole grafiche di rilievo e completamento che, come sopra riportato, sono allegate, all'interno del fascicolo, ai nulla osta dei diversi enti e al parere favorevole al completamento del dipartimento urbanistica, tutti del 1990.

In tali tavole grafiche:



Per le difformità dell'appartamento int.1 vedi la descrizione come riportata, a questo medesimo paragrafo, al bene 1.

Il box int.3 (pianta primo livello): è di fatto localizzato nel progetto come nell'attualità. Nel progetto la rappresentazione grafica è molto regolare, tipica di un elaborato architettonico a quella scala, nello stato di fatto vi sono riseghe murarie e nicchie a conformare una sagoma più irregolare, anche se la superficie è sostanzialmente corretta. Ovviamente nel progetto non è previsto il soppalco, presente nella realtà, nè risultano titoli autorizzativi che ne abbiano resa regolare la realizzazione.

A fronte di quanto sopra, pur in presenza di documentazione che dimostra che, ad un certo punto dell'iter era stato concesso il completamento delle opere, viste le riscontrate difformità tra gli elaborati grafici e l'attuale stato dei luoghi e visto che l'iter di condono non risulta ancora concluso con il rilascio dell'autorizzazione a sanatoria, e va quindi prevista un'attività professionale e tecnica, peraltro da coordinare auspicabilmente con il resto del condominio, permangono delle criticità sulla regolarità edilizia dei beni e sui costi da affrontare per risolverle. Va avviata un'attività di confronto con l'Ufficio del Condono, sollecitata la pratica e integrate le eventuali richieste documentali, ivi compreso, se accettate in quella sede, le migliori rappresentazioni dello stato di fatto rispetto al progetto. Diversamente l'iter, superata la prima fase del rilascio del titolo a sanatoria, dovrà essere poi completata con un titolo a sanatoria per difformità presso il Municipio competente con il quale va altresì avviata, eventualmente, una specifica attività di confronto.

Per tali attività, la cui descrizione analitica esula dai confini della presente disamina, viene, allo stato, valutato un costo forfettario di euro 25.000 da ripartirsi sui diversi beni, in misura di euro 22.000 per l'appartamento + la cantina, 2.000 per il box e 1.000 per il posto auto scoperto. Di tali spese di regolarizzazione si terrà conto nella stima, fermo restando il decurtamento ulteriore del 10% per vizi occulti.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

Nel regolamento di condominio del 12.05.1969, notaio Francesco De Vivo, rep. 167378, fornito dall'amministratore dello stabile, è scritto:"... la nominata società ha costruito n.tre palazzine .... di cui alla Licenza di costruzione 586/AR del 12 maggio 1961 (n.d.r. in realtà 596/AR vedi oltre) e successive varianti ... per la concessione delle licenze di costruzione e delle successive varianti sono stati stipulati con il Comune di Roma convenzioni e stati di obbligo:

- a) atto notar Luna del 25.2.1961 rep. 15054
- b) atto notar Vaccaro del 6.8.1963
- c) atto notar Marco Pavini Rosati del 18.4.1968 reg. il 19.4.1968 al n.5069 Ufficio atti pubblici Roma

Nell'atto di compravendita del 29.10.1997, notaio Franco Bartolomucci, rep. 242594 racc. 32707, con cui l'esecutato entra in possesso degli immobili (appartamento, posto auto scoperto, cantina, box), è scritto: "... quanto compravenduto è parte di fabbricato edificato giusta licenza edilizia n.596/AR rilasciata dal Comune di Roma in data 12 maggio 1961; che per le opere realizzate in difformità della suddetta licenza edilizia, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stata presentata al Sindaco del Comune di Roma domanda di sanatoria in data 29 dicembre 1986, protocollo n.253949 e successiva documentazione integrativa in data 5 aprile 1990 prot. n.29628 ed è stata pagata la relativa oblazione con i seguenti versamenti ...".

Sulla scorta delle indicazioni di cui sopra lo scrivente ha avviato domanda di accesso agli atti presso l'Archivio

progetti di Roma che dopo i tempi di rito ha rilasciato copia di:

- licenza edilizia n.596/A.R. del 12 maggio 1961 (protocollo n.5356 anno 1960), per "sette villini presso via cassia Km 9 progetto 5356 del 8.2.1960"

Sulla scorta di tale ulteriore indicazione lo scrivente ha richiesto anche copia del progetto, ricevendo dopo i tempi di rito la seguente risposta (sulla piattaforma Sipre onLine - dettaglio richiesta): "44341/1970 + 44342/1970 ultimi progetti non sono censiti a Nepi (n.d.s.: nuova sede dell'archivio cartaceo). Le invieremo un attestato di irreperibilità, fornire un indirizzo PEC". Sulla scorta di tale indicazione è stata inviata l'indicazione della Pec per l'attestazione ufficiale, di cui si è ancora in attesa. Si è inoltre inviata una ulteriore mail alla responsabile del servizio dell'archivio chiedendo conferma della congruenza tra il progetto richiesto e quelli di cui si dichiara l'irreperibilità e ricevendo la seguente risposta mail: "le confermo che nell'attestato di irreperibilità saranno presenti, oltre ai fascicoli progettuali 44341/1970 e 44342/1970 (ultime varianti) , anche il fascicolo progettuale di suo interesse 5356/1960".

Lo scrivente ha inoltre fatto richiesta di accesso agli atti presso l'U.S.C.E. per la visione e copia dei condoni citati nell'atto di compravendita.

L'Ufficio del Condonò, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia della seguente documentazione, contenuta nel fascicolo prot. 86\_253949\_1:

- comunicazione (prot. 34508 del 30.04.1990 e precedente prot.31472 del 12.04.1990 ) da parte della proprietà al Dip. Urbanistica (ex Rip. XV) di intendimento a completare le opere relative al fabbricato di via Panattoni secondo la richiesta di sanatoria, con allegate perizia giurata contenente tavole grafiche di rilievo e progetto di completamento (alcune con timbro data 12.4.90 altre 9.7.90). Comunicazione (prot. 71130 del 31.10.1990) da parte del Comune di Roma rip. XV sez. XX Urbanistica edilizia privata alla Circ. XX Ufficio Tecnico in cui è scritto che "il completamento dell'edificio sito in via Panattoni 199, richiesto ai sensi degli articoli 35 e 31 della legge 28.2.85 n.47, è ammissibile alla luce della documentazione allegata alla domanda di condono prot.253949/86"
- parere favorevole (prot. 4798 del 16.01.1990) della Regione Lazio al completamento del fabbricato
- nulla osta (26.09.1990) della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Lazio
- tavola con fotografie (data 5.4.1990) a dimostrazione dello stato dei luoghi al momento della richiesta di completamento
- descrizione delle opere
- perizia stato dei luoghi con elaborato grafico
- mod. 47/85-R della domanda di condono per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 1.139,16 e n. abitazioni 7" e "piano terra int.1 ... superficie utile abitabile mq 84,05 volume totale 319,30 ..." + altro mod. 47/85-R con schede per ogni interno, in particolare: piano terra int. 1 e int. 2, piano primo int. 3 e int.4, piano secondo int. 5 e int. 6, piano 3/4 int. 7, piano S1 cant. n.1, 2, 3, 4 e 5, piano S1 box n.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, piano S1-T-1-2-3 parti comuni. I dati di superficie e volume dell'int.1, appartamento, di cui trattasi sono invariati.

Sono presenti, come scritto, anche le schede relative a:

- cantina int.5 (bene 2 della presente relazione), via I. Panattoni 199 piano S1 cantina int.5 "superficie non residenziale mq 7,03 x 0,6 = mq 4,22".
- box int. 3 (bene 3 della presente relazione), via I. Panattoni 199 piano S1 box n.3 "superficie non residenziale mq 17,16 x 0,6 = mq 10,29".
- deposito elaborato planimetrico ai diversi piani del fabbricato
- altra documentazione di minore interesse ai fini della presente disamina
- richiesta di sollecito di condono del 6.4.2018
- documento interno all'ufficio che dimostra un'attività di lavorazione nel 2023.

Attenzione: non risulta tra le schede una specifica relativa al posto auto, tuttavia è da considerare che esiste una scheda inserita come prot.86\_253949\_20 (quindi sott.20) relativa alle "parti comuni" ai piani S1-T-1-2-3. Anche per essa, come per l'appartamento, non è presente il titolo a sanatoria rilasciato. L'iter autorizzativo non si è ancora dunque concretizzato con il rilascio e conseguente ritiro dell'autorizzazione. Lo stato della pratica ad oggi risulta, come per l'appartamento, "stato 61, ossia pronta per stampa bozza concessione" così come

comunicato via mail allo scrivente dall'Ufficio del condono.

La pratica va dunque sollecitata e ripresa da parte dell'avente diritto fino alla conclusione dell'iter.

Tuttavia è cruciale, e possibile, ai fini della legittimità edilizia del bene, operare un confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle tavole grafiche di rilievo e completamento che, come sopra riportato, sono allegate, all'interno del fascicolo, ai nulla osta dei diversi enti e al parere favorevole al completamento del dipartimento urbanistica, tutti del 1990.

In tali tavole grafiche:

Per le difformità dell'appartamento int.1 vedi la descrizione come riportata, a questo medesimo paragrafo, al bene 1.

Il posto auto esterno int. 1 (pianta primo livello): è individuabile nel progetto l'area di pertinenza del posto auto scoperto, pur non essendo lo stesso denominato o completamente contornato. I muri che ne definiscono tre dei quattro lati delimitano un'area sostanzialmente confrontabile con quella attuale, al netto della geometria di riseghe e fioriere e dell'andamento leggermente obliquo di una delle pareti. Nella documentazione di condono è presente, come scritto, l'elaborato planimetrico ai diversi piani dove l'area è contornata e denominata P.M. (posto macchina) 1.

A fronte di quanto sopra, pur in presenza di documentazione che dimostra che, ad un certo punto dell'iter era stato concesso il completamento delle opere, viste le riscontrate difformità tra gli elaborati grafici e l'attuale stato dei luoghi e visto che l'iter di condono non risulta ancora concluso con il rilascio dell'autorizzazione a sanatoria, e va quindi prevista un'attività professionale e tecnica, peraltro da coordinare auspicabilmente con il resto del condominio, permangono delle criticità sulla regolarità edilizia dei beni e sui costi da affrontare per risolverle. Va avviata un'attività di confronto con l'Ufficio del Condono, sollecitata la pratica e integrate le eventuali richieste documentali, ivi compreso, se accettate in quella sede, le migliori rappresentazioni dello stato di fatto rispetto al progetto. Diversamente l'iter, superata la prima fase del rilascio del titolo a sanatoria, dovrà essere poi completata con un titolo a sanatoria per difformità presso il Municipio competente con il quale va altresì avviata, eventualmente, una specifica attività di confronto.

Per tali attività, la cui descrizione analitica esula dai confini della presente disamina, viene, allo stato, valutato un costo forfettario di euro 25.000 da ripartirsi sui diversi beni, in misura di euro 22.000 per l'appartamento + la cantina, 2.000 per il box e 1.000 per il posto auto scoperto. Di tali spese di regolarizzazione si terrà conto nella stima, fermo restando il decurtamento ulteriore del 10% per vizi occulti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO T**

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

L'amministratore ha fornito, quale documento più aggiornato al momento della redazione della perizia di stima, la "RIPARTIZIONE BILANCIO CONSUNTIVO GESTIONE ORDINARIA 2023" da cui risulta un saldo debitorio, a



carico dell'esecutato 1/AB1 pari ad euro 18.523,72.



Nell'ultimo sollecito 26.02.2025, trasmesso dall'amministratore, il debito condominiale dell'esecutato risultava di euro 22.511,35.

L'amministratore ha inoltre fornito "Tabella spese palazzina AB" da cui risulta che l'appartamento oggetto di perizia "1/AB1" intestato all'esecutato ha n. 96 millesimi.

Nella "Tabella parti comuni" per l'Edificio 1/Palazzina AB risulta che l'appartamento oggetto di perizia "1/AB1" intestato all'esecutato ha n. 37 millesimi.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 5, PIANO T**

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



Vedi bene 1, appartamento.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 3, PIANO S1**

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



Vedi bene 1, appartamento.



**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO PANATTONI N. 199, INTERNO 1, PIANO S1**

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

Vedi bene 1, appartamento.





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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T  
L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni n. 19, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello carrabile e pedonale, dotato di area comune pavimentata e verde condominiale. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura, rivestimento esterno in intonaco civile. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in discreto stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e si compone di: - ingresso; - disimpegno; - cucina abitabile; - soggiorno; - due bagni; - due camere da letto; - cabina armadio (realizzata in un locale adibito a cantina); - terrazza a livello attrezzata con copertura e arredi da esterno. Le condizioni generali dell'unità risultano mediamente buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano di tipo ordinario in buono stato di manutenzione. Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 310.225,00

Il valore dei beni 1-2 (appartamento + cantina) è stato condotto insieme, perché pur essendo ancora accatastati separatamente, il calcolo della superficie dell'abitazione tiene conto anche della superficie dell'ex cantina annessa di fatto all'appartamento stesso con funzione di cabina armadio. La liceità di detta operazione risulta dalle considerazioni su natura del bene e suo attuale stato e utilizzo, nonché dalla disamina della regolarità urbanistica e il calcolo dei relativi costi di regolarizzazione, cautelativi, di cui si è tenuto conto nella stima (vedi relativi paragrafi).

Pertanto il valore del bene 2, cantina, non viene autonomamente espresso nel relativo paragrafo di detto bene.

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

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

Appartamento in via Italo Panattoni, n. 199. Cassia, (RM), piano T.

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

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

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

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Roma



Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/CASSIA DUE PONTI (VIA ORIOLO ROMANO)

Codice di zona: D31

Microzona catastale n.: 92

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2400 e 3400, media 2.900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 11 e 15,5, media 13,25.

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

1) via Italo Panattoni, s.n.c., Roma:

Agenzia propone in vendita un ampio appartamento di 150 mq, situato al piano terra di una tranquilla palazzina. L'immobile è composto da un salone doppio, un comodo corridoio con armadio a muro, tre camere matrimoniali, una cameretta, due bagni e un balcone panoramico che offre una splendida vista sul verde circostante. La palazzina è realizzata in mattonelle e l'appartamento è dotato di una cantina di proprietà.

€ 410.000 mq 150 €/mq 2.733,00

2) via Federico Mastrigli n. 24, Roma

Agenzia propone in vendita un appartamento di circa 140 mq commerciali al primo piano di uno stabile in tinta. L'immobile è composto da un ingresso, salone con affaccio su un balcone assolato con vista sul verde, 4 camere da letto di cui due matrimoniali con affaccio sul secondo balcone. Due bagni e una cucina con tinello/pranzo.

Buono stato manutentivo, porta blindata, parquet, grate di sicurezza, condizionatori, sistema di allarme. Cantina.

€ 360.000 mq 140 €/mq 2.590,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.661,5.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.900,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.780,75.

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

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

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso,

dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;

- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: quartiere signorile e ricco di verde, appartenenza ad un complesso residenziale di buon pregio, ampio terrazzo di pertinenza, finiture esterne del fabbricato di buona qualità, ecc.; che gli svantaggi: difficoltà di parcheggio esterno al complesso, mancanza di collegamenti pubblici e esercizi di vicinato nelle immediate vicinanze, ecc., viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento = 120,68 mq.
- Valore di stima = 2.780,75 €/mq
- k = 1,1

$$(120,68 \times 2.780,75 \times 1,1) = 369.139 \text{ €}$$

Riduzione del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 332.225.

A questi vanno ulteriormente sottratti i 22.000 euro per eventuali regolarizzazioni (vedi paragrafo regolarità edilizia), pertanto avremo un valore di stima finale pari a: euro 310.225

Presenza del contratto di locazione.

L'occupazione dell'immobile in virtù di contratto di locazione con scadenza 30.06.2030 incide sul valore del bene, in particolare in virtù della non congruità del canone. Se il canone fosse congruo come calcolato dallo scrivente e rappresentato nel paragrafo "stato occupazionale dell'immobile", potremmo valutare un deprezzamento pari al solo 5%, stante la redditività del bene, pur in mancanza di una immediata disponibilità dello stesso. Pertanto il valore finale risulterebbe di € 294.700 arr.to. Alle condizioni attuali invece, comporterebbe una riduzione del valore del bene almeno del 20% circa, portando il valore medesimo a 248.000 arr.to.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T  
L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni n. 19, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello carrabile e pedonale, dotato di area comune pavimentata e verde condominiale. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura, rivestimento esterno in intonaco civile. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in discreto stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e consiste in un locale attualmente adibito a cabina armadio, accessibile direttamente dall'interno dell'unità abitativa principale. Tale vano risulta essere stato in origine una cantina, ubicata al piano terra e servita, con altre cantine, da corridoio condominiale di distribuzione accessibile da pianerottolo del vano scale e successivamente integrata funzionalmente all'appartamento mediante collegamento interno. Il locale è stato oggetto di interventi di adeguamento che ne hanno reso possibile l'uso come vano accessorio a guardaroba. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C2

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

Il valore dei beni 1-2 (appartamento + cantina) è stato condotto insieme, perché pur essendo ancora accatastati separatamente, il calcolo della superficie dell'abitazione tiene conto anche della superficie dell'ex cantina annessa di fatto all'appartamento stesso con funzione di cabina armadio. La liceità di detta operazione risulta dalle considerazioni su natura del bene e suo attuale stato e utilizzo, nonché dalla disamina della regolarità urbanistica e il calcolo dei relativi costi di regolarizzazione, cautelativi, di cui si è tenuto conto nella stima (vedi relativi paragrafi).

Pertanto il valore del bene 2, cantina, non viene autonomamente espresso nel relativo paragrafo di detto bene.

Vedi per il valore il bene 1, appartamento (+ cantina).

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni, n. 199, all'interno di un complesso edilizio di tipo residenziale, con accesso carrabile da spazio condominiale. Il box auto, distinto dall'int.3, è identificato al catasto urbano come subalterno distinto e indipendente, e si colloca al piano seminterrato del fabbricato principale, con accesso diretto dalla strada carrabile interna al complesso. Il box è dotato di serranda metallica basculante con apertura automatica, e presenta uno sviluppo planimetrico sostanzialmente rettangolare con altezza interna tale che ha consentito la realizzazione di un comodo soppalco. L'areazione avviene esclusivamente tramite l'apertura principale. A fianco al box vi è il posto auto scoperto, bene 4. A corredo, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 11, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 31.035,00

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

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

Attenzione: da indagine effettuata dallo scrivente non esiste un sufficiente numero di comparables che per natura, caratteristiche, qualità e consistenza, siano utilizzabili per la valutazione del bene in esame - box - considerato autonomamente.

Pertanto si intendono qui richiamate le risultanze di quanto esposto nella stima dell'appartamento - Bene 1 - e sulla scorta di quelle viene valutato in percentuale il valore del box in oggetto.

Per l'appartamento si aveva:

- Valore di stima = 2.780,75 €/mq

- k = 1,1

Per il box, anche in virtù dello stato manutentivo e delle finiture, si considera una percentuale, per superficie equivalente, del 40%.

Pertanto avremo, per una consistenza box: mq 30

$(2.780,75 \times 1,1 \times 30 \times 0,40) = 36.705,9 \text{ €}$ .

Riduzione del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 33.035,31.

A questi vanno ulteriormente sottratti i 2.000 euro per regolarizzazioni (vedi paragrafo regolarità edilizia), pertanto avremo un valore di stima finale pari a: euro 31.035.

Presenza del contratto di locazione.

L'occupazione dell'immobile in virtù di contratto di locazione con scadenza 30.06.2030 incide sul valore del bene, in particolare in virtù della non congruità del canone. Se il canone fosse congruo come calcolato dallo scrivente e rappresentato nel paragrafo "stato occupazionale dell'immobile", potremmo valutare un deprezzamento pari al solo 5%, stante la redditività del bene, pur in mancanza di una immediata disponibilità dello stesso. Pertanto il valore finale risulterebbe di € 29.483 arr.to. Alle condizioni attuali invece, comporterebbe una riduzione del valore del bene almeno del 20% circa, portando il valore medesimo a 24.828

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1

L'unità oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto, int. 1, situato a fianco al box int. 3 (bene 3) e servito dalla strada di accesso e distribuzione condominiale del complesso residenziale ubicato in via Italo Panattoni, n. 199. L'area di sosta è delimitata da confini fisici definiti dai muri perimetrali del complesso, di contenimento controterra e perimetrali delle unità immobiliari limitrofe. Il fondo stradale, in leggera salita, è in pavimentazione carrabile in asfalto, in buone condizioni di conservazione. L'unità immobiliare è destinata alla sosta e non presenta alcuna copertura. Frontalmente e lateralmente sono presenti alcune fioriere in muratura. A supporto, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 10, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.991,00

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

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

Attenzione: da indagine effettuata dallo scrivente non esiste un sufficiente numero di comparables che per natura, caratteristiche, qualità e consistenza, siano utilizzabili per la valutazione del bene in esame - posto auto scoperto - considerato autonomamente.

Pertanto si ripropongono qui le risultanze di quanto esposto nella stima dell'appartamento - Bene 1 - e sulla scorta di quelle viene valutato in percentuale il valore del posto auto scoperto in oggetto.

Per l'appartamento si aveva:

- Valore di stima = 2.780,75 €/mq

- k = 1,1

Per il posto auto scoperto, anche in virtù dello stato manutentivo e delle finiture, si considera una



percentuale, per superficie equivalente, del 25%.

Pertanto avremo, per una consistenza posto auto scoperto: mq 30,5  
(2.780,75 x 1,1 x 30,5 x 0,25) = 23.323,54 €.

Riduzione del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 20.991,18.

A questi vanno ulteriormente sottratti i 1.000 euro per regolarizzazioni (vedi paragrafo regolarità edilizia), pertanto avremo un valore di stima finale pari a: euro 19.991

Presenza del contratto di locazione.

L'occupazione dell'immobile in virtù di contratto di locazione con scadenza 30.06.2030 incide sul valore del bene, in particolare in virtù della non congruità del canone. Se il canone fosse congruo come calcolato dallo scrivente e rappresentato nel paragrafo "stato occupazionale dell'immobile", potremmo valutare un deprezzamento pari al solo 5%, stante la redditività del bene, pur in mancanza di una immediata disponibilità dello stesso. Pertanto il valore finale risulterebbe di € 18.991 arr.to. Alle condizioni attuali invece, comporterebbe una riduzione del valore del bene almeno del 20% circa, portando il valore medesimo a 15.992

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T	120,68 mq	0,00 €/mq	€ 310.225,00	100,00%	€ 310.225,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T	7,80 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1	30,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.035,00	100,00%	€ 31.035,00
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1	30,50 mq	0,00 €/mq	€ 19.991,00	100,00%	€ 19.991,00
				Valore di stima:	€ 361.251,00



eventuali chiarimenti.  
ASTE GIUDIZIARIE®

Roma, li 11/09/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T  
L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni n. 19, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello carrabile e pedonale, dotato di area comune pavimentata e verde condominiale. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura, rivestimento esterno in intonaco civile. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in discreto stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e si compone di: - ingresso; - disimpegno; - cucina abitabile; - soggiorno; - due bagni; - due camere da letto; - cabina armadio (realizzata in un locale adibito a cantina); - terrazza a livello attrezzata con copertura e arredi da esterno. Le condizioni generali dell'unità risultano mediamente buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano di tipo ordinario in buono stato di manutenzione. Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nel foglio 17 e lo individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Città consolidata Art.44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli

interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: - la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; - la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; - l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora

decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano costante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - art. 23 co. 1 - art. 36 quater co. 1 ter L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - "Aree urbanizzate". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni n. 19, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello carrabile e pedonale, dotato di area comune pavimentata e verde condominiale. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura, rivestimento esterno in intonaco civile. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in discreto stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e consiste



in un locale attualmente adibito a cabina armadio, accessibile direttamente dall'interno dell'unità abitativa principale. Tale vano risulta essere stato in origine una cantina, ubicata al piano terra e servita, con altre cantine, da corridoio condominiale di distribuzione accessibile da pianerottolo del vano scale e successivamente integrata funzionalmente all'appartamento mediante collegamento interno. Il locale è stato oggetto di interventi di adeguamento che ne hanno reso possibile l'uso come vano accessorio a guardaroba. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Vedi bene 1, appartamento.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni, n. 199, all'interno di un complesso edilizio di tipo residenziale, con accesso carrabile da spazio condominiale. Il box auto, distinto dall'int.3, è identificato al catasto urbano come subalterno distinto e indipendente, e si colloca al piano seminterrato del fabbricato principale, con accesso diretto dalla strada carrabile interna al complesso. Il box è dotato di serranda metallica basculante con apertura automatica, e presenta uno sviluppo planimetrico sostanzialmente rettangolare con altezza interna tale che ha consentito la realizzazione di un comodo soppalco. L'areazione avviene esclusivamente tramite l'apertura principale. A fianco al box vi è il posto auto scoperto, bene 4. A corredo, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 11, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Vedi bene 1, appartamento.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1

L'unità oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto, int. 1, situato a fianco al box int. 3 (bene 3) e servito dalla strada di accesso e distribuzione condominiale del complesso residenziale ubicato in via Italo Panattoni, n. 199. L'area di sosta è delimitata da confini fisici definiti dai muri perimetrali del complesso, di contenimento controterra e perimetrali delle unità immobiliari limitrofe. Il fondo stradale, in leggera salita, è in pavimentazione carrabile in asfalto, in buone condizioni di conservazione. L'unità immobiliare è destinata alla sosta e non presenta alcuna copertura. Frontalmente e lateralmente sono presenti alcune fioriere in muratura. A supporto, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 10, Zc. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Vedi bene 1, appartamento.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	120,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto della presente perizia si presenta in condizioni generali mediamente buone, compatibili con l'epoca costruttiva dello stabile. Gli ambienti interni sono funzionali, con finiture di tipo ordinario, e non si rilevano situazioni di degrado significative né fenomeni di umidità. Le pareti si presentano in buono stato di conservazione, con tinteggiature in buono stato. Gli infissi interni ed esterni risultano in buone condizioni d'uso, in legno con doppio vetro. La pavimentazione è eterogenea e integra, in buono stato; in gran parte dell'appartamento è presente pavimento in ceramica, come pure in ceramica sono i rivestimenti di bagni e cucina. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) appaiono funzionanti al momento del sopralluogo ed è presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a parete. I servizi sono in buono stato manutentivo, con dotazioni funzionali. Nel complesso, lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere definito buono e senza necessità di immediati interventi. A supporto della presente perizia, si allegano fotografie che documentano lo stato manutentivo complessivo dell'immobile a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni n. 19, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello carrabile e pedonale, dotato di area comune pavimentata e verde condominiale. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura, rivestimento esterno in intonaco civile. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in discreto stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e si compone di: - ingresso; - disimpegno; - cucina abitabile; - soggiorno; - due bagni; - due camere da letto; - cabina armadio (realizzata in un locale adibito a cantina); - terrazza a livello attrezzata con copertura e arredi da esterno. Le condizioni generali dell'unità risultano mediamente buone, sia per quanto attiene allo stato delle finiture interne che per l'organizzazione e fruibilità degli spazi. L'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti e le finiture risultano di tipo ordinario in buono stato di manutenzione. Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 2 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	7,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto della presente perizia si presenta in buono stato manutentivo e conservativo. L'ambiente è stato rifinito con pavimentazione in ceramica e impianto di illuminazione integrato, risultando idoneo all'uso attuale, come vano cabina armadio dell'abitazione principale. Non si rilevano segni evidenti di umidità, infiltrazioni o degrado superficiale. L'ambiente, pur mantenendo catastalmente		

	la destinazione originaria di cantina, è stato oggetto di interventi funzionali che ne hanno migliorato la fruibilità, senza alterarne la struttura o comprometterne la sicurezza d'uso. Inoltre, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni n. 19, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello carrabile e pedonale, dotato di area comune pavimentata e verde condominiale. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura, rivestimento esterno in intonaco civile. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in discreto stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e consiste in un locale attualmente adibito a cabina armadio, accessibile direttamente dall'interno dell'unità abitativa principale. Tale vano risulta essere stato in origine una cantina, ubicata al piano terra e servita, con altre cantine, da corridoio condominiale di distribuzione accessibile da pianerottolo del vano scale e successivamente integrata funzionalmente all'appartamento mediante collegamento interno. Il locale è stato oggetto di interventi di adeguamento che ne hanno reso possibile l'uso come vano accessorio a guardaroba. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 3, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 11, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive discrete. L'uso attuale è di magazzino, pertanto le superfici e il pavimento risultano parzialmente ingombre da materiale vario, rendendo difficoltaria una valutazione completa dello stato. La struttura portante, per quanto visibile, appare integra, priva di evidenti segni di degrado. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, seppur con presenza di macchie, segni di usura e piccole porzioni di intonaco distaccato, in particolare nella zona del soppalco. Il soffitto presenta una finitura in materiale intonacato, con alcuni segni di deterioramento localizzati. La ventilazione è garantita unicamente dall'apertura carrabile. A supporto, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune di Roma, in via Italo Panattoni, n. 199, all'interno di un complesso edilizio di tipo residenziale, con accesso carrabile da spazio condominiale. Il box auto, distinto dall'int.3, è identificato al catasto urbano come subalterno distinto e indipendente, e si colloca al piano seminterrato del fabbricato principale, con accesso diretto dalla strada carrabile interna al complesso. Il box è dotato di serranda metallica basculante con apertura automatica, e presenta uno sviluppo planimetrico sostanzialmente rettangolare con altezza interna tale che ha consentito la realizzazione di un comodo soppalco. L'areazione avviene esclusivamente tramite l'apertura principale. A fianco al box vi è il posto auto scoperto, bene 4. A corredo, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 4 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Italo Panattoni n. 199, interno 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 111, Sub. 10, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione. Il piano di fondo, in leggera salita, costituito da pavimentazione carrabile in asfalto risulta regolare. Non si rilevano segni di cedimenti né di infiltrazioni d'acqua, anche in prossimità delle zone perimetrali. Le opere di contenimento laterali, costituite da murature in cemento armato e rivestimenti in intonaco civile o in mattoni, si presentano integre e in condizioni buone. Non sono visibili fenomeni rilevanti di degrado superficiale, né evidenti alterazioni funzionali che pregiudichino l'utilizzo del bene per la destinazione a parcheggio. Nel complesso, le condizioni manutentive sono da considerarsi buone. A corredo, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati)		
<b>Descrizione:</b>	L'unità oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto, int. 1, situato a fianco al box int. 3 (bene 3) e servito dalla strada di accesso e distribuzione condominiale del complesso residenziale ubicato in via Italo Panattoni, n. 199. L'area di sosta è delimitata da confini fisici definiti dai muri perimetrali del complesso, di contenimento controterra e perimetrali delle unità immobiliari limitrofe. Il fondo stradale, in leggera salita, è in pavimentazione carrabile in asfalto, in buone condizioni di conservazione. L'unità immobiliare è destinata alla sosta e non presenta alcuna copertura. Frontalmente e lateralmente sono presenti alcune fioriere in muratura. A supporto, è stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 12/05/2025 (vedi allegati).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

