



## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare **408/2023** del R.G.E.

promossa da

**Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni 3

Siena (SI)



**AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Codice fiscale: 05828330638

Piazza G.Bovio 22

80133 - Napoli (Na)

contro

Codice fiscale:

Via

00100 - Roma (Rm)

Nato a il

Codice fiscale:

Via

00100 - Roma (Rm)

Nato a il



AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA c/ , , , , , , , ,  
Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.408/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 1 di 26



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T/1°</b> .....	4
<b>Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T</b> .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normatività urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	13
Precisazioni .....	13
Patti .....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14

		
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14	
Stato di occupazione.....	14	
Provenienze Ventennali.....	14	
Formalità pregiudizievoli.....	16	
Normativa urbanistica.....	16	
Regolarità edilizia.....	17	
Vincoli od oneri condominiali.....	18	
Stima / Formazione lotti.....	18	
<b>Lotto 1</b> .....	18	
<b>Lotto 2</b> .....	19	
Riepilogo bando d'asta.....	21	
<b>Lotto 1</b> .....	21	
<b>Lotto 2</b> .....	22	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 408/2023 del R.G.E.....	23	
<b>Lotto 1</b> .....	23	
<b>Lotto 2</b> .....	23	
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25	
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T/1°.....	25	
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T.....	25	





All'udienza del 23/02/2024, il sottoscritto Arch. Grassi Gustavo, con studio in Via del Casale di Tor di Quinto, 1 - 00191 - Roma (RM), email [gustavograssi@tiscali.it](mailto:gustavograssi@tiscali.it), PEC [g.grassi@pec.archrm.it](mailto:g.grassi@pec.archrm.it), Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito via web al Giudice Dott. Fernando SCOLARO presso il Tribunale Civile di Roma. Unitamente a tale incarico veniva nominato il Custode Giudiziario Dott. Giuseppe GATTI.



## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T/1° (Coord. Geografiche: 41.82706297; 12.618678991137655)
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T (Coord. Geografiche: 41.82706297; 12.618678991137655)

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 51, PIANO T/1°

Locale commerciale, sito in Roma, zona "Morena", zona periferica, nel quadrante Roma Sud, oltre il Raccordo Anulare. Il locale è composto da un grande ambiente con annessi uffici, w.c., ripostiglio, al piano primo due locali deposito in area soppalcata. Attualmente tale locale è comunicante con il sub 514 della stessa particella. L'aspetto attuale risulta fatiscente. Esiste una corte di accesso al locale che risulta per la massima parte di pertinenza esclusiva del laboratorio distinto in catasto con la particella 1969 e parte con la particella 266 (di cui il locale in questione fa parte). Il contesto ha una destinazione prevalentemente residenziale e risulta a sud-est di Roma, zona periferica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 51, PIANO T

Locale artigianale, sito in Roma, zona "Morena", zona periferica, nel quadrante Roma Sud, oltre il Raccordo Anulare. Il locale è composto da un grande ambiente per le attività, con annessi uffici, w.c., ripostiglio e disimpegni. Attualmente tale locale è comunicante con il sub 513 della stessa particella. L'aspetto attuale risulta fatiscente. Esiste una corte di accesso al locale che risulta per la massima parte di pertinenza esclusiva del laboratorio distinto in catasto con la particella 1969 e parte con la particella 266 (di cui il locale in questione fa parte). Il contesto ha una destinazione prevalentemente residenziale e risulta a sud-est di Roma, zona periferica.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



## LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T/1°

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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



### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (Rm)  
Nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\*  
00100 - Roma (Rm)  
Nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*



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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)



### CONFINI



Il locale commerciale nel suo insieme confina: con sub 515 corte esclusiva di tutto il fabbricato distinto con la particella 266, strada privata d'accesso al fabbricato condominiale soprastante distinto con la particella 266, il laboratorio attiguo distinto con il sub 514 della stessa particella, salvo altri.





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	245,00 mq	272,85 mq	1	272,85 mq	5,20 m	T
Soppalco praticabile	46,00 mq	57,63 mq	0	0,00 mq <b>*NOTA</b>	2,30 m	1°
<b>Total superficie convenzionale:</b>					<b>272,85 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>272,85 mq</b>	

**\*NOTA:** Si precisa che il soppalco non risulta autorizzato (vedi cap. Regolarità Urbanistica)

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1998 al 08/08/2003	*****, nato a ***, il ***** proprietario 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 802 Rendita € 2.029,57 Piano T
Dal 08/08/2003 al 14/11/2003	*****, nato a ***, il ***** proprietario 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 887 Rendita € 2.244,68 Piano T
Dal 14/11/2003 al 19/03/2015	*****, nato a *** il ***** proprietario per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 510, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 9.866,00 Piano T
Dal 19/03/2015 al 02/03/2018	*****, nata a ***, il ***** proprietaria per 1/2. *****, nata a ***, il ***** proprietaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 513, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 178 Rendita € 5.819,13 Graffato T
Dal 02/03/2018 al 17/06/2024	*****, nata a ***, il ***** proprietaria per 1/2. *****, nata a ***, il ***** proprietaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 513, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 178 Superficie catastale 234 mq Rendita € 5.819,13 Piano T

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA c/ , , , , , , , ,  
Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.408/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	266	513	6	C1	10	178	234	5819,13 €	T-1°	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.



L'immobile pignorato risulta con parti comuni dell'edificio sovrastante, elementi strutturali, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale, accessi, aree di sosta, facciate..

L'accesso del fabricato è possibile tramite l'attraversamento delle corti: part.1970 (graffata con la part.1969) e sub 515 (bene comune non censibile della part.266). Pertanto occorrerà effettuare un frazionamento catastale per consentire l'accesso autonomo all'immobile in oggetto. Non si rilevano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Si consiglia, pertanto, come detto di procedere con frazionamento di tale bene comune non censibile in relazione alla concreta ed attuale accessibilità allo stesso da parte degli immobili ubicati al piano terra e del condominio sovrastante (che può accedere esclusivamente ad una porzione della stessa corte, esterna all'insieme dei beni pignorati e relative corti d'accesso recintate).

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



No si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile si presenta in cattive condizioni manutentive.

Le fondazione risultano essere in cemento armato.

Esposizione Sud, Ovest, Nord.

Altezza interna utile circa mt.5.20.

Strutture verticali in cemento armato.

Copertura Piana, soffitto del condominio soprastante.

Tramezzature interne in laterizio intonacato.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

Infissi esterni parte in legno, parte in ferro. Le porte risultano in legno tamburato.

Scaldacqua. Fan coiler per riscaldamento e raffreddamento non funzionanti.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNIALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 31/12/1972 al 02/03/2018	*****, nato a ****, il ***** C.f.: ***** proprietario 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Lanciotti	16/09/1970	19925	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	24/09/1970	83159	58013
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/03/2018 al 03/04/2018	*****, nata a ****, il ***** proprietaria per 1/2. *****, nata a ****, il ***** proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Testamento Olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Caterina Miccadei	03/04/2018	44476	88888
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 5 -Tuscolano	29/03/2019	36267	25042
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/01/2019 al	*****, nata a ****, il *****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			

28/06/2019	proprietaria per 1/2. *****, nata a *****, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Vocaturo Cesare	28/06/2019			
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
<b>Registrazione</b>					
Presso	Data	Reg. N°		Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 e Roma 3 aggiornate al 12/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

#### • **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/11/2015

Reg. gen. 117728 - Reg. part. 19749

Quota: €.1.400.000,00

Importo: € 1.400.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 5,908 %

Rogante: Vocaturo Cesare

Data: 13/11/2015

N° repertorio: 5845

N° raccolta: 3595

### Trascrizioni

#### • **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/02/2020

Reg. gen. 20425 - Reg. part. 14757

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



### • Pignoramento

Trascritto a Roma il 11/05/2023

Reg. gen. 58628 - Reg. part. 42544

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG vigente: "Sistema insediativo della "Città da ristrutturare", quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. Tessuti nei "Programmi integrati prevalentemente residenziali", e precisamente ambito di Casal Morena, regolato dagli articoli n.51,52 e 53 delle N.T.A. del P.r.g. Nei tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive. I cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite sono attuabili tramite intervento indiretto e sottoposti al contributo straordinario ci cui all'art.20 delle N.T.A.

Nessuna prescrizione per la Carta della Qualità.

Rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" del PTPR, nella fascia di Rispetto del "Fosso del Giardino e dell'Incastro", regolato dall'art.35 dello stesso PTPR (protezione dei corsi delle acque pubbliche). I corsi d'acqua e relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificabili per una profondità di metri 150 per parte. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal Ptp, e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi", fermo restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, comma 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili. Nei casi in cui, fermo restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti nelle G.U. relative agli elenchi delle acque pubbliche o risultanti dalle mappe catastali per inesistenza del tratto, i Comuni accertano le fattispecie di cui al presente comma per i suddetti tratti e segnalano le discordanze rilevate alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede all'adeguamento cartografico; in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni e dei permessi di competenza i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme. L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie. E' stata presentata, in data 29.12.1986, Istanza di Condonio Edilizio n.86/253937/sott.n.1/2/3. A nome di\*\*\*\*\*.

Per il Sott.n.1: Titolo Edilizio in Sanatoria **n.344748**. Per complessivi mq.57.42 Laboratori – Cat.C3- In data 27/11/2015. La superficie richiesta con questa domanda di sanatoria, risulta congrua con quella attuale. (tali copie di concessione edilizia sono state reperite presso l'Archivio del Comune di Roma)

Per il Sott.n.2: Titolo Edilizio in Sanatoria n.344750. Per complessivi mq.630.7 Laboratori - Cat.C3- In data 27/11/2015. La superficie richiesta con questa domanda di sanatoria, risulta congrua con quella attuale. (tali copie di concessione edilizia sono state reperite presso l'Archivio del Comune di Roma)

Per il Sott.n.3: Titolo Edilizio in Sanatoria n.344751. Per complessivi mq.156.65 Laboratori - Cat.C3- In data 27/11/2015. La superficie richiesta con questa domanda di sanatoria, risulta congrua con quella attuale. (tali copie di concessione edilizia sono state reperite presso l'Archivio del Comune di Roma)

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale in atti, ma la superficie in visura risulta inferiore a quella reale.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risulta l'autorizzazione per l'ampliamento definito nelle planimetrie catastali, soppalco e neanche i cambi di destinazione d'uso che si sono succeduti nel tempo.

Sarà necessario presentare Accertamento di Conformità per la realizzazione urbanistica del Cambio di destinazione d'uso, Il soppalco dovrà essere demolito. Sarà possibile ricostruirlo, dopo l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie tra le quali il Nulla Osta del Genio Civile per tali opere strutturali.

Tali procedure tecniche procedurali si potrebbero attestare per una somma totale di circa €.35.000/38.000, comprensive delle opere descritte per il Lotto n.1. (cap.Parti Comuni).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

L'amministratore pro tempore Avv.to \*\*\*\*\*\*, non ha fornito alcun cenno di riscontro alle richieste dell'esperto estimatore.

#### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Via \*\*\*\*\*

00100 - Roma (Rm)

Nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*



- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Via \*\*\*\*\*

00100 - Roma (Rm)

Nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\*



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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

L'immobile confina: con il Sub 515 corte esclusiva di tutto il fabbricato distinto con la particella 266, strada privata di accesso al fabbricato condominiale distinto con la particella 266, locale commerciale distinto con il sub 513 della stessa particella, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	488,00 mq	560,00 mq	1	560,00 mq	5,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>560,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>560,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1998 al 08/08/2003	***** nato a ****, il ****, proprietario per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 802 Rendita € 2.029,57 Piano T-1

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA c/ , , , , , , ,  
Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.408/2023

Pag. 12 di 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dal 08/08/2003 al 14/11/2003	***** nato a ***, il ***** proprietario per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 887 Rendita € 2.244,68 Piano T-1
Dal 14/11/2003 al 19/10/2004	***** nato a *****, il ***** proprietario per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 510, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 9.886,00 Piano T-1
Dal 19/10/2004 al 19/03/2015	***** nato a *****, il ***** proprietario per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 510, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 13.792,00 Piano T-1
Dal 19/03/2015 al 02/03/2018	***** nata a *****, il ***** proprietaria per 1/2. ***** nata a *****, il ***** proprietaria per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 514, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 554 Rendita € 2.403,38 Piano T
Dal 02/03/2018 al 17/06/2024	***** nata a *****, il ***** proprietaria per 1/2. ***** nata a *****, il ***** proprietaria per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1008, Part. 266, Sub. 514, Zc. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 554 Superficie catastale 590 mq Rendita € 2.403,38 Piano T

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1008	266	514	6	C3	2	554	590 mq	2403,38 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente a causa di una differente conformazione interna. Un locale igienico è stato dedicato alla zona uffici adiacente.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA c/ , , , , ,  
Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.408/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Non risultano contratti di locazione in essere.



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta con parti comuni dell'edificio sovrastante, elementi strutturali, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale, accessi, aree di sosta, facciate..

L'accesso del fabricato è possibile tramite l'attraversamento delle corti: part.1970 (graffata con la part.1969) e sub 515 (bene comune non censibile della part.266). Pertanto occorrerà effettuare un frazionamento catastale per consentire l'accesso autonomo all'immobile in oggetto. Non si rilevano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Si consiglia, pertanto, come detto di procedere con frazionamento di tale bene comune non censibile in relazione alla concreta ed attuale accessibilità allo stesso da parte degli immobili ubicati al piano terra e del condominio sovrastante (che può accedere esclusivamente ad una porzione della stessa corte, esterna all'insieme dei beni pignorati e relative corti d'accesso recintate).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

No si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in cattive condizioni manutentive.

Le fondazione risultano essere in cemento armato.

Esposizione Sud, Ovest, Nord.

Altezza interna utile circa mt.5.20.

Strutture verticali in cemento armato.

Copertura Piana, soffitto del condominio soprastante.

Tramezzature interne in laterizio intonacato.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.

Infissi esterni parte in legno, parte in ferro. Le porte risultano in legno tamburato.

Scaldacqua. Fan coiler per riscaldamento e raffreddamento non funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1972 al 02/03/2018	*****, nato a ****, il *****, C.f.: *****, proprietario 1/1. Codice	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



   	<p>Fiscale/P.IVA: *****</p>	Notaio Marco Lanciotti	16/09/1970	19925	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	24/09/1970	83159	58013
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Testamento Olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Caterina Miccadei	03/04/2018	44476	88888
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 5 -Tuscolano	29/03/2019	36267	25042
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vocaturo Cesare	28/06/2019		
		<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>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## ASTE GIUDIZIARIE® FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 e Roma 3 aggiornate al 12/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/11/2015

Reg. gen. 117728 - Reg. part. 19749

Quota: €.1.400.000,00

Importo: € 1.400.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 5,908 %

Rogante: Vocaturo Cesare

Data: 13/11/2015

N° repertorio: 5845

N° raccolta: 3595



### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 24/02/2020

Reg. gen. 20425 - Reg. part. 14757

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 11/05/2023

Reg. gen. 58628 - Reg. part. 42544

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG vigente: "Sistema insediativo della "Città da ristrutturare", quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. Tessuti nei "Programmi integrati prevalentemente residenziali", e precisamente ambito di Casal Morena, regolato dagli articoli n.51,52 e 53 delle N.T.A. del P.r.g. Nei tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività son ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive. I cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite sono attuabili tramite intervento indiretto e sottoposti al contributo straordinario ci cui all'art.20 delle N.T.A.

Nessuna prescrizione per la Carta della Qualità.

Rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" del PTPR, nella fascia di Rispetto del "Fosso del Giardino e dell'Incastro", regolato dall'art.35 dello stesso PTPR (protezione dei corsi delle acque pubbliche). I corsi d'acqua e relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificabili per una profondità di metri



150 per parte. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal Ptpc, e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi", fermo restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, comma 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili. Nei casi in cui, fermo restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti. Nei casi in cui, fermo restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti nelle G.U. relative agli elenchi delle acque pubbliche o risultanti dalle mappe catastali per inesistenza del tratto, i Comuni accertano le fattispecie di cui al presente comma per i suddetti tratti e segnalano le discordanze rilevate alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede all'adeguamento cartografico; in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni e dei permessi di competenza i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme. L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie. E' stata presentata, in data 29.12.1986, Istanza di Condonio Edilizio n.86/253937/sott.n.1/2/3. A nome di \*\*\*\*\*.

Per il Sott.n.1: Titolo Edilizio in Sanatoria **n.344748**. Per complessivi mq.57.42 Laboratori - Cat.C3- In data 27/11/2015. La superficie richiesta con questa domanda di sanatoria, risulta congrua con quella attuale. (tali copie di concessione edilizia sono state reperite presso l'Archivio del Comune di Roma)

Per il Sott.n.2: Titolo Edilizio in Sanatoria **n.344750**. Per complessivi mq.630.7 Laboratori - Cat.C3- In data 27/11/2015. La superficie richiesta con questa domanda di sanatoria, risulta congrua con quella attuale. (tali copie di concessione edilizia sono state reperite presso l'Archivio del Comune di Roma)

Per il Sott.n.3: Titolo Edilizio in Sanatoria **n.344751**. Per complessivi mq.156.65 Laboratori - Cat.C3- In data 27/11/2015. La superficie richiesta con questa domanda di sanatoria, risulta congrua con quella attuale. (tali copie di concessione edilizia sono state reperite presso l'Archivio del Comune di Roma)

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in atti, ma la superficie in visura risulta inferiore a quella reale.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Bisogna precisare che sia il laboratorio artigianale e quello attualmente dedicato ad uffici, non risultano comunicanti. Le planimetrie catastali non risultano conformi all'attualità. Sarà opportuno eseguire un frazionamento sia catastale che amministrativo con Cila/Scia, che prevedibilmente sarà di circa €.10.000/15.000 comprese spese tecniche, diritti comunali e catastali.



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.600,00

L'amministratore pro tempore Avv.to \*\*\*\*\*\*, non ha fornito alcun cenno di riscontro alle richieste dell'esperto estimatore.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

### **LOTTO 1**

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T/1°  
Locale commerciale, sito in Roma, zona "Morena", zona periferica, nel quadrante Roma Sud, oltre il Raccordo Anulare. Il locale è composto da un grande ambiente con annessi uffici, w.c., ripostiglio, al piano primo due locali deposito in area soppalcata. Attualmente tale locale è comunicante con il sub 514 della stessa particella. L'aspetto attuale risulta fatiscente. Esiste una corte di accesso al locale che risulta per la massima parte di pertinenza esclusiva del laboratorio distinto in catasto con la particella 1969 e parte con la particella 266 (di cui il locale in questione fa parte). Il contesto ha una destinazione prevalentemente residenziale e risulta a sud-est di Roma, zona periferica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 266, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 204.637,50.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Si precisa che nella valutazione è stato preso in considerazione il suo stato manutentivo e le problematiche già enunciate per la regolarizzazione. Tali procedure tecniche procedurali si potrebbero attestare per una somma totale di circa €.35.000/38.000, comprensive delle opere già descritte. Si precisa che la Superficie convenzionale non tiene conto della superficie del soppalco di cui già trattato (cap. Consistenza). Quindi prendendo in esame la presente valutazione, avremo:

- €204.637,50 - €.38.000 = €.166.637,50 (ed in c.t. €.167.000,00 (centosesessantasettemila//00)). Il costo stimato di regolarizzazione è stato tenuto in considerazione ai fini della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via di	272,85 mq	750,00 €/mq	€ 204.637,50	100,00%	€ 204.637,50

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA c/ , , , , , , ,  
Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.408/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Casal Morena 51, piano T/1°				Valore di stima: <b>VEDI NOTA SOTTOSTANTE</b>	€ 204.637,50
--------------------------------	--	--	--	--	--------------

**Riduzione del 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti €.167.000,00 x -10% = €.150.300,00 ed in c.t. €. 150.000,00 (centocinquantamila euro)**  
**Che rappresenta il valore della unità immobiliare presa in esame.**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T/1°  
 Locale artigianale, sito in Roma, zona "Morena", zona periferica, nel quadrante Roma Sud, oltre il Raccordo Anulare. Il locale è composto da un grande ambiente per le attività, con annessi uffici, w.c., ripostiglio e disimpegni. Attualmente tale locale è comunicante con il sub 513 della stessa particella. L'aspetto attuale risulta fatiscente. Esiste una corte di accesso al locale che risulta per la massima parte di pertinenza esclusiva del laboratorio distinto in catasto con la particella 1969 e parte con la particella 266 (di cui il locale in questione fa parte). Il contesto ha una destinazione prevalentemente residenziale e risulta a sud-est di Roma, zona periferica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 266, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 184.800,00.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Si precisa che nella valutazione è stato preso in considerazione il suo stato manutentivo e le problematiche già enunciate per la regolarizzazione. Tali procedure tecniche procedurali si potrebbero attestare per una somma totale di circa €.10.000/15.000, comprensive delle opere descritte. Quindi prendendo in esame la presente valutazione, avremo:

- €.184.800 - €.15.000 = €.169.800,00 (ed in c.t. €.170.000,00 (centosettantamila//00))**. Il costo stimato di regolarizzazione è stato tenuto in considerazione ai fini della stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T/1°</b>	560,00 mq	330,00 €/mq	€ 184.800,00	100,00%	€ 184.800,00
				Valore di stima: <b>VEDI NOTA SOTTOSTANTE</b>	€ 184.800,00



**Riduzione del 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti €.170.000,00 x -10% = €.153.000,00 (centocinquantatremila euro)**  
**Che rappresenta il valore della unità immobiliare presa in esame.**

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

Roma, li 17/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. **GRASSI Gustavo**



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ **ALLEGATO N.1** - Planimetria ubicazione imm.le
- ✓ **ALLEGATO N.2** - Estratto di mappa
- ✓ **ALLEGATO N.3** - Visure storiche catastali
- ✓ **ALLEGATO N.4** - Planimetrie catastali
- ✓ **ALLEGATO N.5** - Elaborati grafici rilievi Ctu
- ✓ **ALLEGATO N.6** - Verbale di sopralluogo esperto estimatore
- ✓ **ALLEGATO N.7** - Valori immobiliari Omi
- ✓ **ALLEGATO N.8** - Copie Concessioni edilizie in sanatoria rilasciate
- ✓ **ALLEGATO N.9** - Documentazione fotografica da foto n.1 a foto n.18





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T/1°  
 Locale commerciale, sito in Roma, zona "Morena", zona periferica, nel quadrante Roma Sud, oltre il Raccordo Anulare. Il locale è composto da un grande ambiente con annessi uffici, w.c., ripostiglio, al piano primo due locali deposito in area soppalcata. Attualmente tale locale è comunicante con il sub 514 della stessa particella. L'aspetto attuale risulta fatiscente. Esiste una corte di accesso al locale che risulta per la massima parte di pertinenza esclusiva del laboratorio distinto in catasto con la particella 1969 e parte con la particella 266 (di cui il locale in questione fa parte). Il contesto ha una destinazione prevalentemente residenziale e risulta a sud-est di Roma, zona periferica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 266, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente: "Sistema insediativo della "Città da ristrutturare", quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. Tessuti nei "Programmi integrati prevalentemente residenziali", e precisamente ambito di Casal Morena, regolato dagli articoli n.51,52 e 53 delle N.T.A. del P.r.g. Nei tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive. I cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite sono attuabili tramite intervento indiretto e sottoposti al contributo straordinario cui all'art.20 delle N.T.A. Nessuna prescrizione per la Carta della Qualità. Rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" del PTPR, nella fascia di Rispetto del "Fosso del Giardino e dell'Incastro", regolato dall'art.35 dello stesso PTPR (protezione dei corsi delle acque pubbliche). I corsi d'acqua e relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificabili per una profondità di metri 150 per parte. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal Ptpr, e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi", fermo restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, comma 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili. Nei casi in cui, fermo restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti nelle G.U. relative agli elenchi delle acque pubbliche o risultanti dalle mappe catastali per inesistenza del tratto, i Comuni accertano le fattispecie di cui al presente comma per i suddetti tratti e segnalano le discordanze rilevate alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede all'adeguamento cartografico; in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni e dei permessi di competenza i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme. L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985.

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
**LOTTO 2**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T  
Locale artigianale, sito in Roma, zona "Morena", zona periferica, nel quadrante Roma Sud, oltre il Raccordo Anulare. Il locale è composto da un grande ambiente per le attività, con annessi uffici, w.c., ripostiglio e disimpegni. Attualmente tale locale è comunicante con il sub 513 della stessa particella. L'aspetto attuale risulta fatiscente. Esiste una corte di accesso al locale che risulta per la massima parte di pertinenza esclusiva del laboratorio distinto in catasto con la particella 1969 e parte con la particella 266 (di cui il locale in questione fa parte). Il contesto ha una destinazione prevalentemente residenziale e risulta a sud-est di Roma, zona periferica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **1008**, Part. **266**, Sub. **514**, Zc. 6, Categoria C3

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente: "Sistema insediativo della "Città da ristrutturare", quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri, nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. Tessuti nei "Programmi integrati prevalentemente residenziali", e precisamente ambito di Casal Morena, regolato dagli articoli n.51,52 e 53 delle N.T.A. del P.r.g. Nei tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive. I cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite sono attuabili tramite intervento indiretto e sottoposti al contributo straordinario cui all'art.20 delle N.T.A. Nessuna prescrizione per la Carta della Qualità. Rientra nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" del PTPR, nella fascia di Rispetto del "Fosso del Giardino e dell'Incastro", regolato dall'art.35 dello stesso PTPR (protezione dei corsi delle acque pubbliche). I corsi d'acqua e relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificabili per una profondità di metri 150 per parte. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal Ptpr, e corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi", fermo restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, comma 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili. Nei casi in cui, fermo restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti nelle G.U. relative agli elenchi delle acque pubbliche o risultanti dalle mappe catastali per inesistenza del tratto, i Comuni accertano le fattispecie di cui al presente comma per i suddetti tratti e segnalano le discordanze rilevate alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede all'adeguamento cartografico; in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni e dei permessi di competenza i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme. L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985.

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 408/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T/1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 266, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C1	<b>Superficie</b>	272,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale, sito in Roma, zona "Morena", zona periferica, nel quadrante Roma Sud, oltre il Raccordo Anulare. Il locale è composto da un grande ambiente con annessi uffici, w.c., ripostiglio, al piano primo due locali deposito in area soppalcata. Attualmente tale locale è comunicante con il sub 514 della stessa particella. L'aspetto attuale risulta fatiscente. Esiste una corte di accesso al locale che risulta per la massima parte di pertinenza esclusiva del laboratorio distinto in catasto con la particella 1969 e parte con la particella 266 (di cui il locale in questione fa parte). Il contesto ha una destinazione prevalentemente residenziale e risulta a sud-est di Roma, zona periferica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Casal Morena 51, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1008, Part. 266, Sub. 514, Zc. 6, Categoria C3	<b>Superficie</b>	560,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale artigianale, sito in Roma, zona "Morena", zona periferica, nel quadrante Roma Sud, oltre il Raccordo Anulare. Il locale è composto da un grande ambiente per le attività, con annessi uffici, w.c., ripostiglio e disimpegni. Attualmente tale locale è comunicante con il sub 513 della stessa particella. L'aspetto attuale risulta fatiscente. Esiste una corte di accesso al locale che risulta per la massima parte di pertinenza esclusiva del laboratorio distinto in catasto con la particella 1969 e parte con la particella 266 (di cui il locale in questione fa parte). Il contesto ha una destinazione prevalentemente residenziale e risulta a sud-est di Roma, zona periferica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA c/ \*\*\*\*\*  
Tribunale Civile di Roma – Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.408/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 51, PIANO T/1°

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/11/2015

Reg. gen. 117728 - Reg. part. 19749

Quota: €.1.400.000,00

Importo: € 1.400.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 5,908 %

Rogante: Vocaturo Cesare

Data: 13/11/2015

N° repertorio: 5845

N° raccolta: 3595



### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 11/05/2023

Reg. gen. 58628 - Reg. part. 42544

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CASAL MORENA 51, PIANO T



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 16/11/2015

Reg. gen. 117728 - Reg. part. 19749

Quota: €.1.400.000,00

Importo: € 1.400.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 5,908 %

Rogante: Vocaturo Cesare

Data: 13/11/2015

N° repertorio: 5845

N° raccolta: 3595





• **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 11/05/2023

Reg. gen. 58628 - Reg. part. 42544

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

