
TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	17
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	21
Lotto Unico.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	24
Titolarità.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	24
Confini.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	25
Consistenza.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	27

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	28
Dati Catastali	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	30
Stato conservativo	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	31
Stato di occupazione	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	31
Provenienze Ventennali	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2	33
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	33

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	33
Normativa urbanistica	34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2.....	34
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	34
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	34
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2.....	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	40
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	45
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	46
Vincoli od oneri condominiali	47
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2.....	47
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	47
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	47
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T.....	47
Stima / Formazione lotti.....	48
Riepilogo bando d'asta.....	56
Lotto Unico	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2023 del R.G.E.	60
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 280.000,00	60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 21/07/2023, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

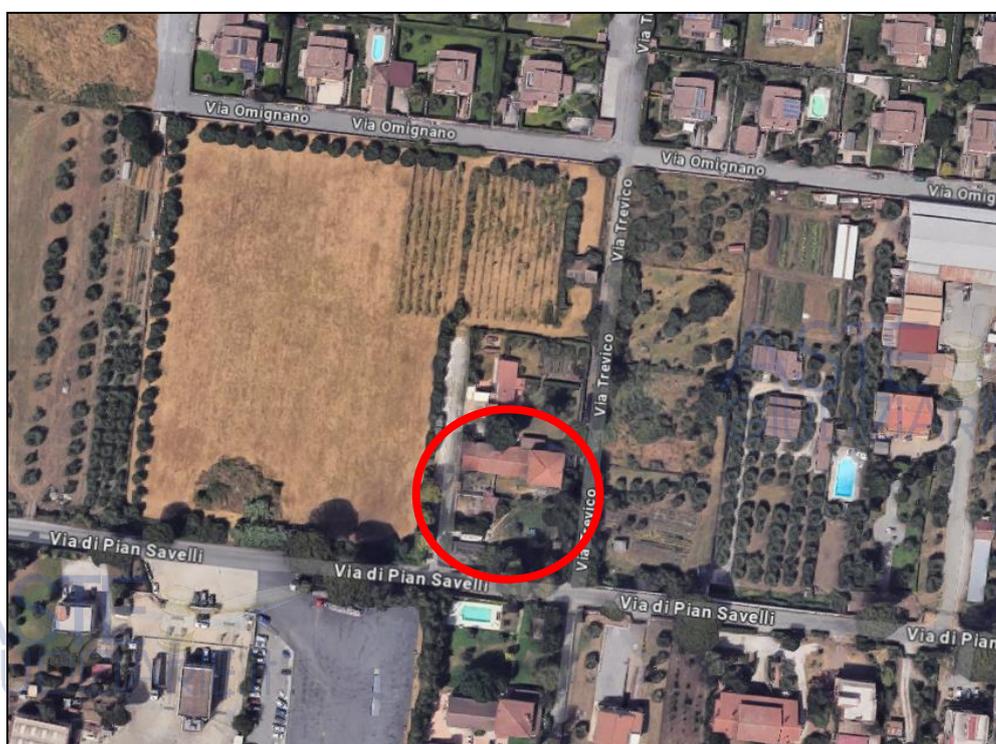
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Il primo immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villino plurifamiliare articolata su quattro livelli (S1-T-1° e 2°), con annessa ampia area giardinata di pertinenza esclusiva di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****. La porzione di villino è sita in località Pian Savelli - Stazione di Pavona-palazzo Margana, estrema propaggine sud del Comune di Roma e lambisce i territori di Pavona e Santa Palomba. L'immobile, catastalmente sito in Via di Pian Savelli n.37 ha accesso da un cancello automatico in materiale metallico, sia carrabile che pedonale, situato in una strada privata perpendicolare a Via di Pian Savelli sprovvista di toponimo, ma contrassegnata da un numero non attribuito ufficialmente; il civico 37/B. Sull'ampia corte insistono, oltre alla porzione villino de quo, i tre depositi anch'essi oggetto della presente procedura esecutiva ed un'ampia tettoia usata come deposito/ricovero materiali.



L'intera proprietà è perimetrata da un muro sormontato in alcuni punti da recinzione in materiale metallico e siepi.



Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

All'appartamento si accede percorrendo l'ampia corte di pertinenza per poi giungere, attraverso una piccola rampa oppure 5 gradini ad una bussola con infissi in materiale metallico ed infine alla porta di ingresso. Al piano terra troviamo ingresso/soggiorno con camino e due corpi scala; uno che conduce al piano superiore e uno che conduce al piano S1. Scendendo due gradini si giunge in cucina e infine nel bagno. Il primo piano è composto di due camere e un bagno. Il piano secondo è caratterizzato dal sottotetto accessibile attraverso una scala retrattile. Il piano S1 è occupato dalla cantina.



Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso, versa in stato di abbandono.

L'appartamento presenta pavimenti in grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono alcuni in legno vetro singolo, altri doppio vetro dotati di grate anti intrusione e scuri in materiale metallico. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con fan coil, di cui non si è potuto accertare il funzionamento.



Particolare della tettoia



PERIMETRAZIONE BENI SU ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 14/02/2024 - n. T159564 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Rinaldi Ercole	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Roma	N. 13099

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma



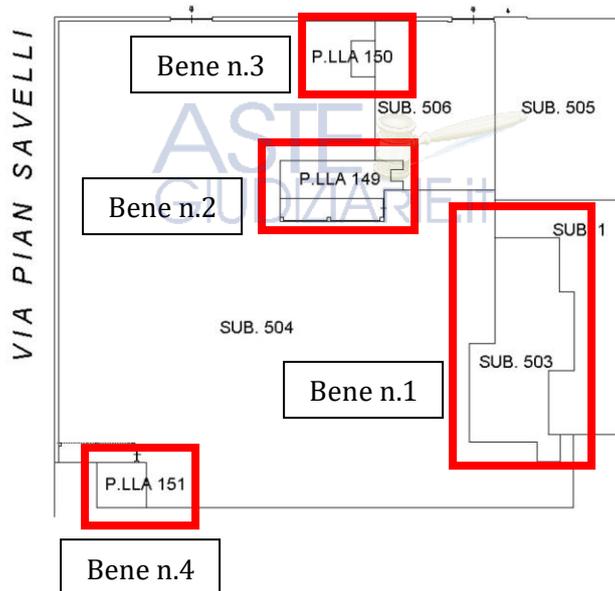
Comune di Roma	Protocollo n. RM0105068 del 13/02/2004
Sezione: Foglio: 1185 Particella: 19	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



ELABORATO PLANIMETRICO

FOGLIO 1185 P.LLA 19

STRADA PRIVATA



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1185 Particella 19 >

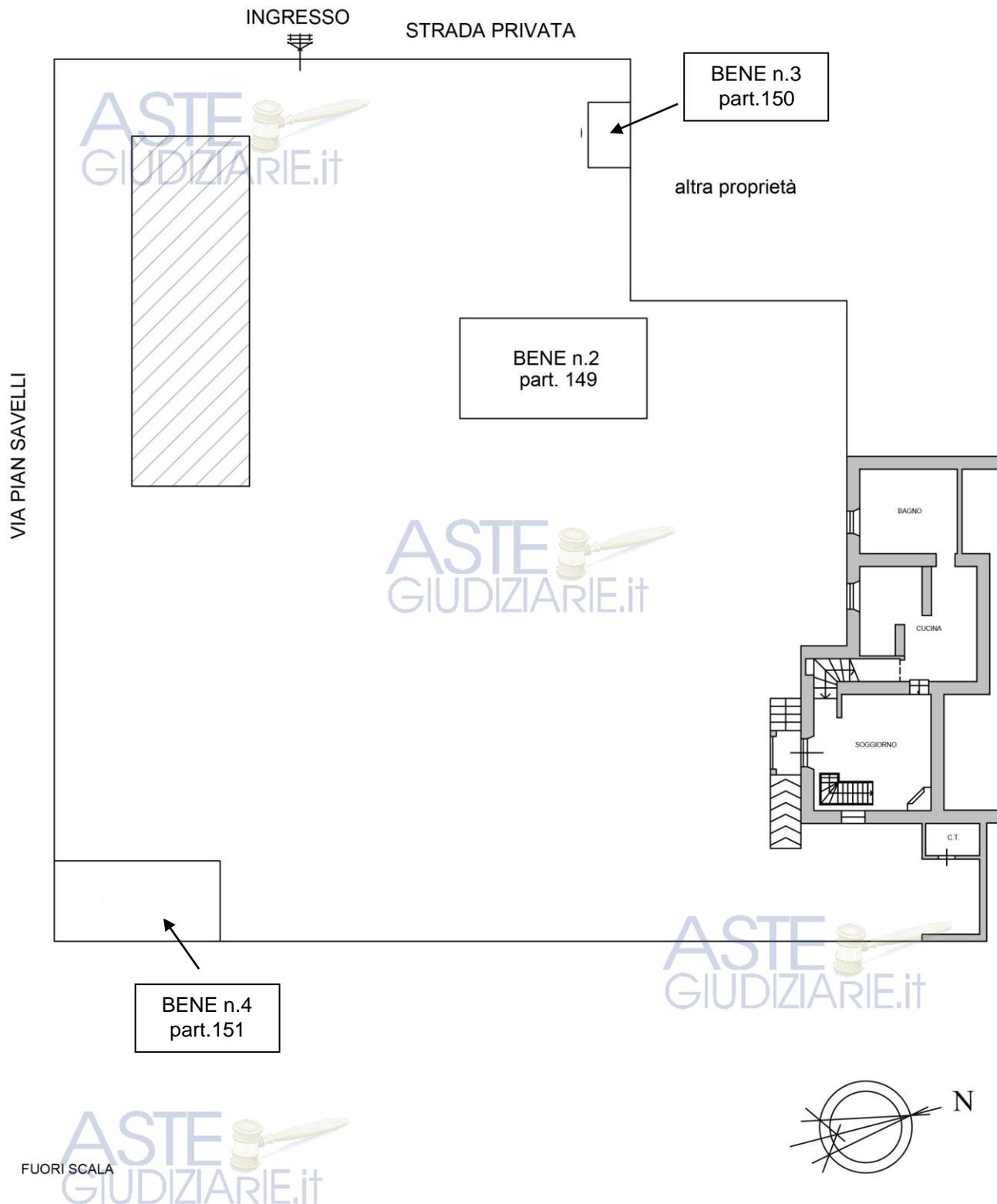
Ultima planimetria in atti

Data: 14/02/2024 - n. T159564 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via di Pian Savelli, 37
COMPENDIO IMMOBILIARE

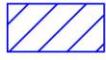


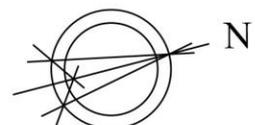
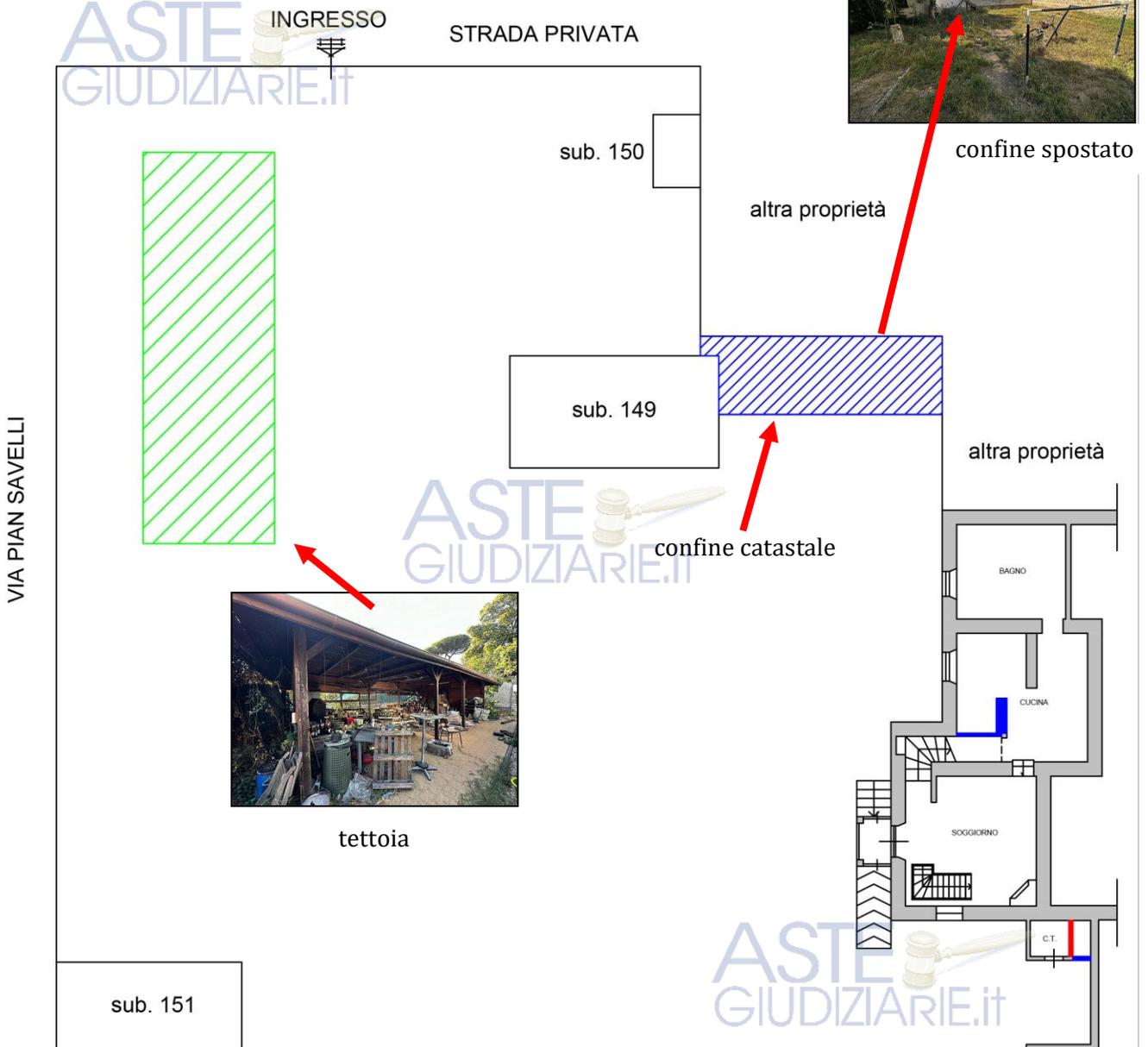
PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

Via di Pian Savelli, 37

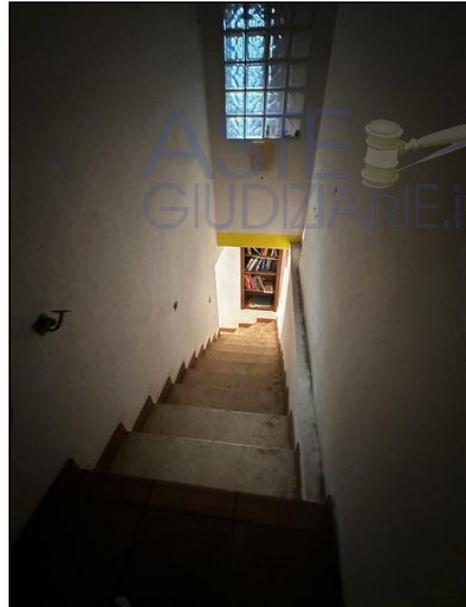
COMPENDIO IMMOBILIARE



-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  ALTRA PROPRIETÀ ACCORPATA
-  REALIZZAZIONE TETTOIA





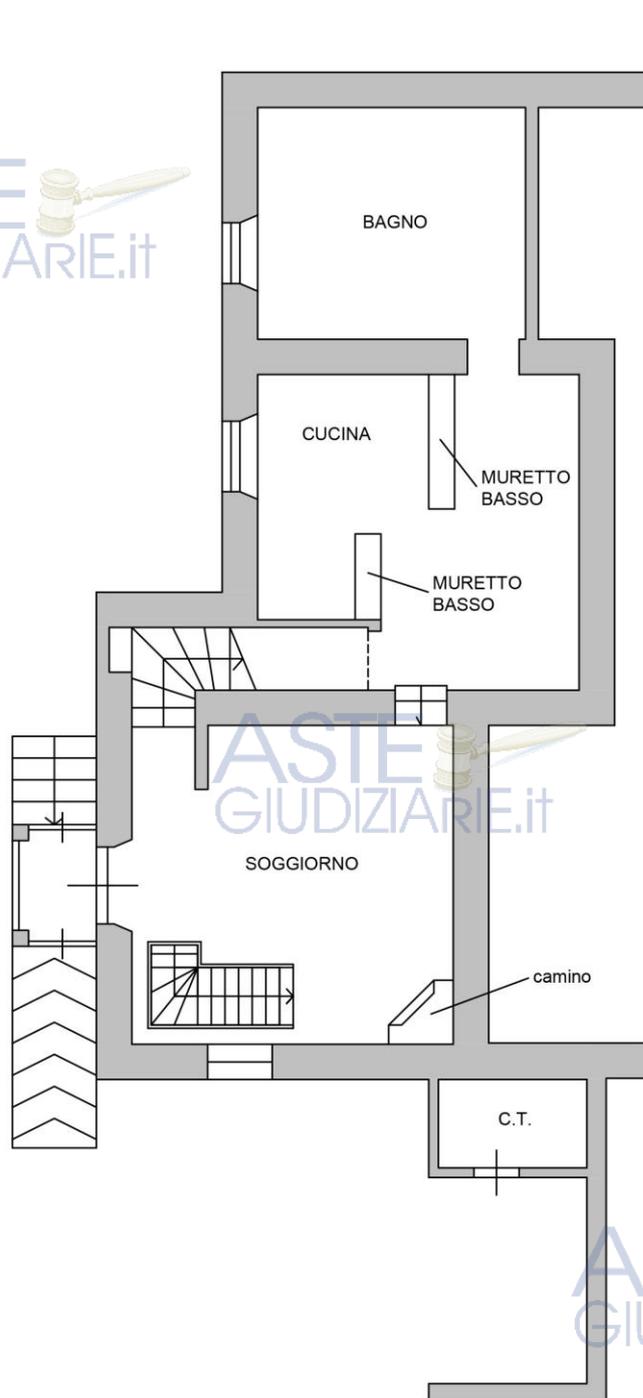


ASTE
GIUDIZIARIE.it

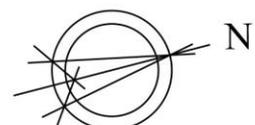
ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via di Pian Savelli, 37 - Piano Terra
APPARTAMENTO



SCALA 1:100

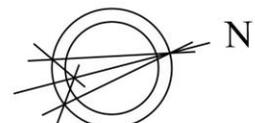
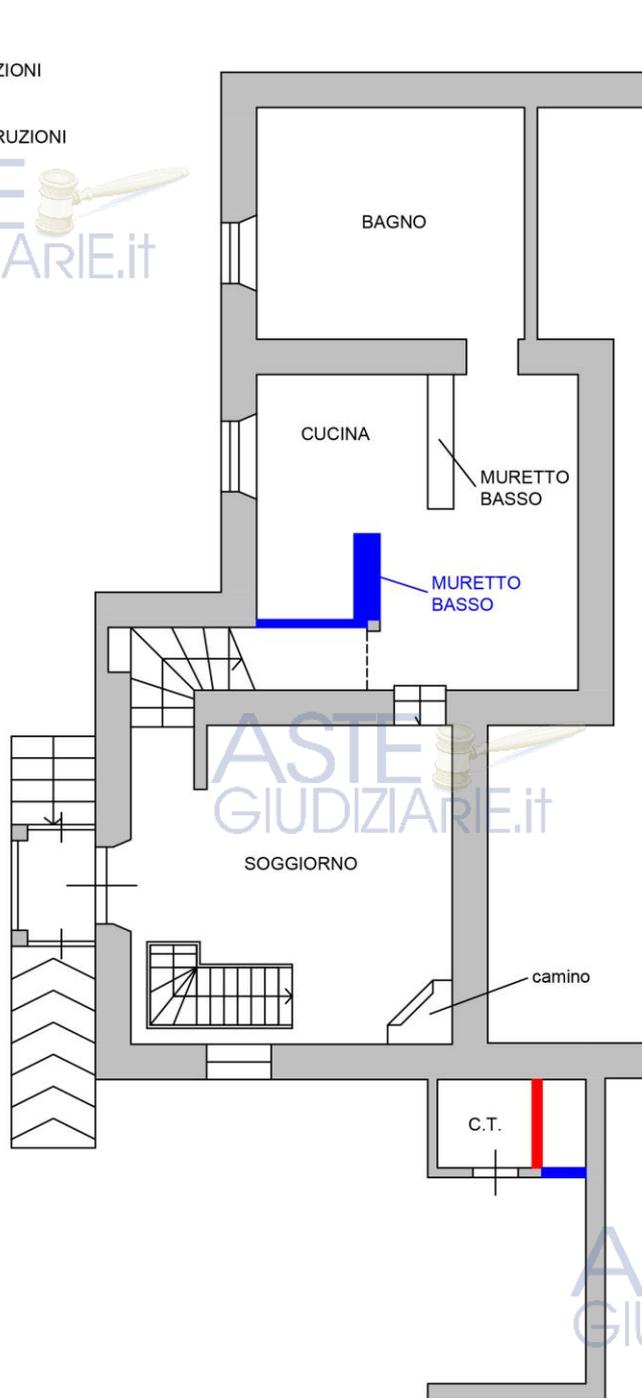


PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

Via di Pian Savelli, 37 - Piano Terra
APPARTAMENTO



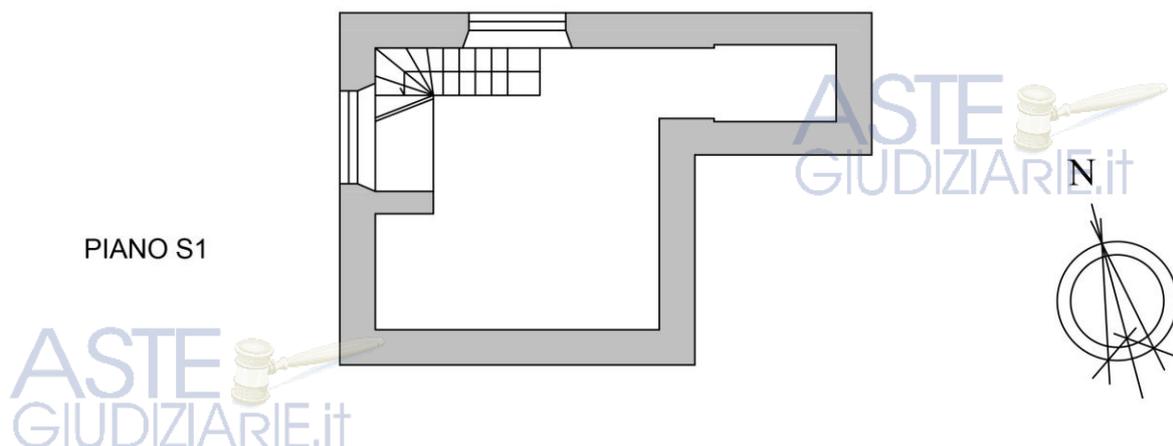
-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI



PLANIMETRIA - STATO DEI LUOGHI

Via di Pian Savelli, 37

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Il secondo immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto al bene n.1. Ubicato al piano terra nell'ampia area corte di pertinenza esclusiva del villino (evidenziato nell'elaborato planimetrico p.lla 149).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

Il magazzino è composto di un vano e un bagno.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso.

I pavimenti sono in grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno che presenta rivestimenti in grès, gli infissi sono in legno doppio vetro.

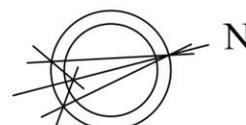


GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Pian Savelli, 37
MAGAZZINO Piano Terra
F.1185 Part.149 Sub.501
BENE N.2

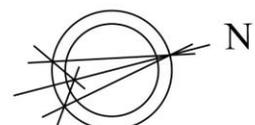


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via di Pian Savelli, 37
MAGAZZINO Piano Terra
F.1185 Part.149 Sub.501
BENE N.2



-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE LUCERNARI



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Il terzo immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto ai beni nn.1 e 2. Ubicato al piano terra nell'ampia area corte di pertinenza esclusiva del villino, più vicino all'ingresso del compendio immobiliare (evidenziato nell'elaborato planimetrico p.lla 150).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

Il magazzino è composto di un unico vano di forma regolare sprovvisto di finestre, il pavimento è in battuto di cemento.

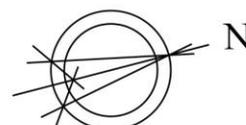
Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato, a meno della porta di ingresso che risulta traslata.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso.



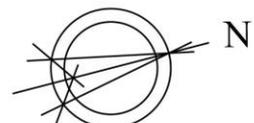
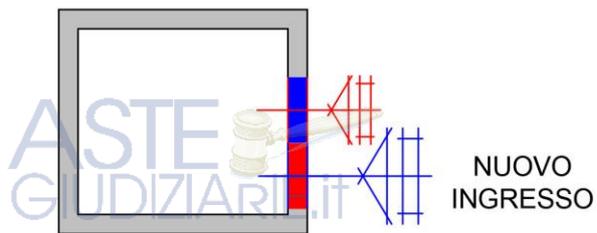
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Pian Savelli, 37
MAGAZZINO Piano Terra
F.1185 Part.150 Sub.501
BENE N.3



PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via di Pian Savelli, 37
MAGAZZINO Piano Terra
F.1185 Part.150 Sub.501
BENE N.3



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Il quarto immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto ai beni nn.1, 2 e 3. Ubicato al piano terra nell'ampia area corte di pertinenza esclusiva del villino, a ridosso del confine su Via di Pian Savelli (evidenziato nell'elaborato planimetrico p.lla 151).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

Il magazzino è composto di un unico vano di forma regolare sprovvisto di finestre, il pavimento è in battuto di cemento.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è conforme a quanto accatastato.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso.

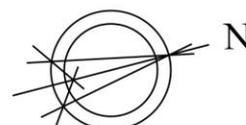
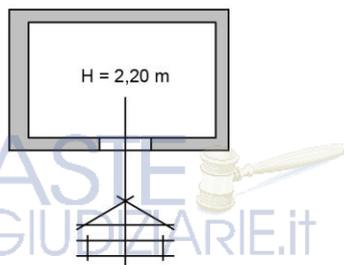


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Pian Savelli, 37
MAGAZZINO Piano Terra
F.1185 Part.151 Sub.501
BENE N.4



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

L'immobile de quo confina con la corte di pertinenza graffata (504) su due lati, con altra proprietà su due lati (sub.1 e sub.506), distacchi su Via di Pian Savelli, strada privata, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

L'immobile de quo confina con la corte di pertinenza graffata al villino (504) su tre lati, con altra proprietà (sub.506), distacchi su corte di pertinenza, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

L'immobile de quo confina con la corte di pertinenza graffata (504) su due lati, altra proprietà (sub.506), distacchi su strada privata, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

L'immobile de quo confina con la corte di pertinenza graffata (504) su due lati, con altra proprietà, distacchi su Via di Pian Savelli, altra proprietà, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,95 m	T
Abitazione	47,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,98 m	1
Sottotetto	57,00 mq	67,00 mq	0,50	33,50 mq		2
Cantina	19,00 mq	32,80 mq	0,50	16,40 mq	2,46 m	S1
Corte di pertinenza	1000,00 mq	1000,00 mq	0,02	21,44 mq		T
Locale tecnico	2,00 mq	3,00 mq	0,50	1,50 mq		T
Totale superficie convenzionale:				226,84 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				226,84 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	26,00 mq	37,80 mq	1	37,80 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				37,80 mq		

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	9,40 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	5,20 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				7,50 mq		

Le porzioni immobiliari in oggetto ricadono nel municipio IX Zona Castel di Leva, località Pian Savelli - Stazione di Pavona-palazzo Margana, estrema propaggine sud del Comune di Roma, lambisce i territori di Pavona e Santa Palomba. discreto sistema viario: Via Cassia, Via Braccianense;

- scarsi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- scarsi servizi commerciali ed artigiani.
- collegamento trasporto pubblico con la fermata RFI Pavona e Pomezia (RM).

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1986 al 17/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 19, Sub. 501 Piano S1-T-1-2 Graffato 502
Dal 17/09/2001 al 13/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 19, Sub. 501 Piano S1-T-1-2 Graffato 502
Dal 13/02/2004 al 14/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 19, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.123,29 Piano S1-T-1-2 Graffato 502
Dal 14/02/2005 al 19/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 19, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.123,29 Piano S1-T-1-2 Graffato 504
Dal 19/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 19, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.123,29 Piano S1-T-1-2 Graffato 504
Dal 09/11/2015 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 19, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani

		Superficie catastale 217 mq Rendita € 1.123,29 Piano S1-T-1-2 Graffato 503
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2006 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 149, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 20 mq Rendita € 32,02
Dal 18/12/2006 al 19/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 149, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 22 mq Rendita € 64,76 Piano T
Dal 19/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 149, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 22 mq Rendita € 64,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 149, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 64,76 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2006 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 19,21 Piano T
Dal 18/12/2006 al 19/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 30,37 Piano T
Dal 19/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 30,37 Piano T

Dal 09/11/2015 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 30,37 Piano T
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2006 al 18/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. 12 mq Rendita € 19,21 Piano T
Dal 18/12/2006 al 19/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 30,37 Piano T
Dal 19/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 12 mq Rendita € 30,37 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 30,37 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1185	19	504	6	A7	4	7,5 vani	217 mq	1123,29 €	S1-T-1-2	503

Corrispondenza catastale
ASTE GIUDIZIARIE.it

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto:

1. sono stati realizzati un muretto h.90 cm e un tramezzo in cucina lato scala;
2. la centrale termica è di dimensioni maggiori;
3. sulla corte di pertinenza è stata realizzata una tettoia parallela a Via di Pian Savelli.

Dal confronto tra i rilievi metrici e le planimetrie catastali lo scrivente ha riscontrato che la corte di pertinenza sul lato ovest di fronte al sub.149 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva) risulta di dimensioni maggiori. Dunque tale area è recintata e accorpata al terreno oggetto di pignoramento, pur non essendo di proprietà dell'esecutata.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1185	149	501	6	C2	7	22 mq	25 mq	64,76 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto:

- la veranda è stata tamponata, sostituita con muratura intervallata da 2 infissi;
- è stata tamponata la porta di accesso e ne è stata realizzata una nuova dalla parte opposta
- è stato realizzato un bagno.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1185	150	501	6	C2	6	12 mq	14 mq	30,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto la porta di ingresso è stata traslata verso sinistra.

Il tutto meglio specificato nel capitolo "regolarità edilizia".

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1185	150	501	6	C2	6	12 mq	14 mq	30,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Gli immobili si presentano in scarse condizioni di manutenzione ed uso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

L'immobile de quo si presenta in scarso stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente risulta così costituita:

Altezza interna utile: PT media 2,65 mt - 1°P 3,00 mt - S1 2,46;
Struttura portante: in muratura e c.a.
Solai: travetti prefabbricati e laterizi
Pareti esterne: intonaco civile e parte del rivestimento in pietra
Pareti interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: cotto, grés porcellanato
Infissi interni: legno doppio vetro
Infissi esterni: grate anti intrusione
Impianto termico: autonomo

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

L'immobile de quo si presenta in scarso stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 2,70 mt;
Struttura portante: in muratura e c.a.
Solai: travetti prefabbricati e laterizi

Pareti esterne: intonaco civile
Pareti interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: cotto, grés porcellanato
Infissi interni: legno doppio vetro
Impianto termico: assente.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

L'immobile de quo si presenta in scarso stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 2,40 mt;
Struttura portante: in muratura e c.a.
Solai: travetti prefabbricati e laterizi
Pareti esterne: intonaco civile
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi interni: assenti
Impianto termico: assente.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

L'immobile de quo si presenta in scarso stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente risulta così costituita:

Altezza interna utile: H 2,40 mt;
Struttura portante: in muratura e c.a.
Solai: travetti prefabbricati e laterizi
Pareti esterne: intonaco civile
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi interni: assenti
Impianto termico: assente.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il compendio immobiliare è parte risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** come meglio specificato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli che si allega.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/2001 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Rita Fiumara	17/09/2001	27796	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	20/09/2001	81094	52546
Dal 02/04/2004 al 19/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita in rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rita Maria Fiumara	02/04/2004	30648	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	27/04/2004	42144	27398
Dal 19/12/2006 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Pelosi	19/12/2006	61921	11472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	28/12/2006	175096	104326

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 28/12/2006
Reg. gen. 175097 - Reg. part. 41534
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: notaio Alberto Pelosi
Data: 19/12/2006
N° repertorio: 61922
N° raccolta: 11473

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 23/02/2023
Reg. gen. 22448 - Reg. part. 15792
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

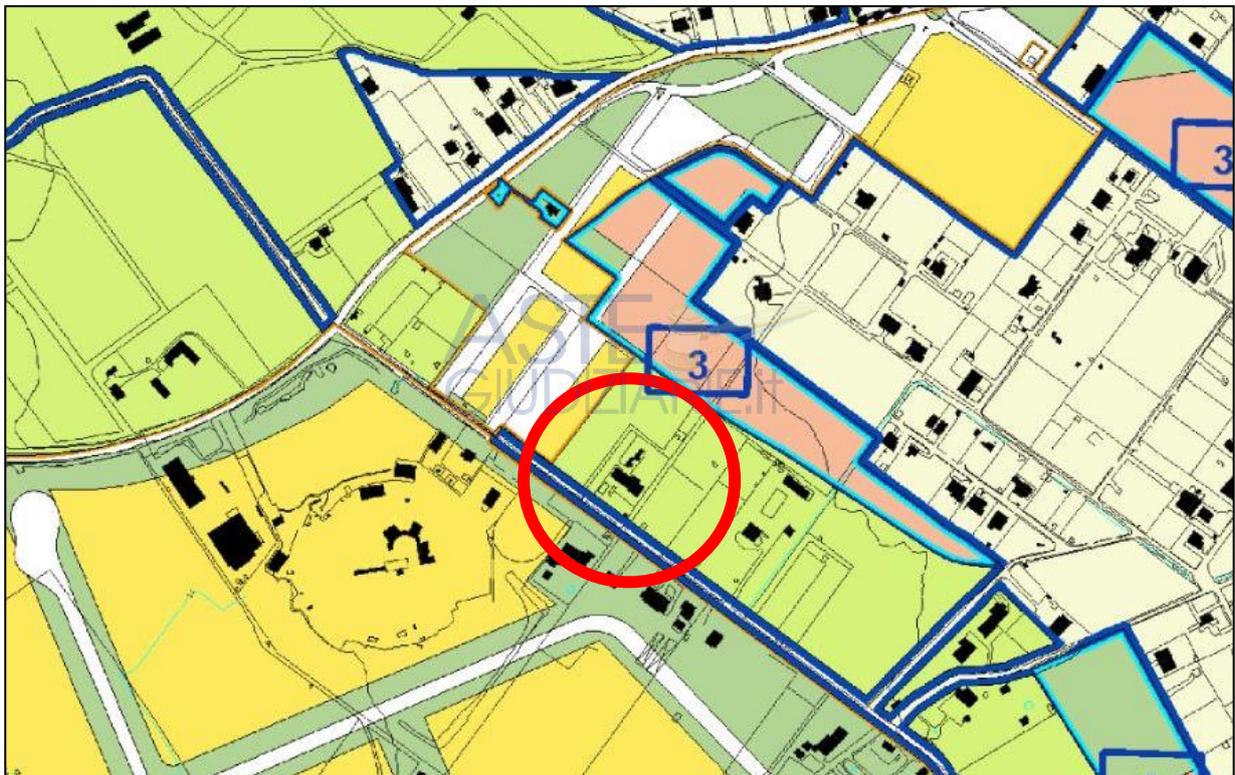
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole.



Art. 68. Articolazione delle componenti

1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo:

- a) Aree naturali protette;
- b) Reticolo idrografico;
- c) Agro romano;
- d) Parchi agricoli.

2. Concorrono al Sistema ambientale e al funzionamento ecologico dell'intero territorio le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e impianti" ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 72.
3. Concorrono alla definizione della disciplina del "Sistema ambientale e agricolo" gli Ambiti di paesaggio come individuati nell'elaborato G6. "Sistema paesaggistico": i progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio".

Art. 74. Norme generali

1. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.
2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT 227/2001 e dal D.LGT 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.
3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.
4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del Progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.
5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. f), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.
6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali:
 - a) usi del suolo e impianti;
 - b) nuova edificazione;
 - c) recupero del patrimonio edilizio.

A seguito di ricerche eseguite presso il **Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio** si afferma che l'immobile ricade:

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI DELL PAESAGGIO

- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica



TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI

Vincoli Ricognitivi di Legge

- Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Archeologico già individuate

Vincoli

- Fascia di identitari Aree
- Paesaggio Urbani



ricognitivi di Piano rispetto beni singoli architettura rurale Urbanizzate degli Insediamenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio è emerso che la costruzione del fabbricato di cui l'appartamento è parte, è stata eseguita in assenza di autorizzazioni edilizie.

A seguito di ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizio del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto sono state presentate dalla Sig.ra **** Omissis **** le seguenti Domande di Condoni ai sensi della L.47/85:

prot. 86/180673/3 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.172834 del 07/05/1999

prot. 86/180673/4 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.172838 del 07/05/1999

prot. 86/180673/1 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.260318 del 17/05/2001

prot. 86/180673/2 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.261026 del 30/05/2001

Successivamente sono state presentate dalla Sig.ra **** Omissis **** le seguenti Domande di Condoni ai sensi della L.326/03:

prot. 0/549451

prot. 0/549479

Il fascicolo prot. 0/549479/0 è dedicato alla domanda per cambio di destinazione d'uso del piano S1 da superficie accessoria a superficie residenziale, ma non risulta ad oggi concessionata.

Nei fascicoli di condono esaminati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al fascicolo del Condoni Edilizio; in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione (vedi planimetria stato dei luoghi) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi (aspettiamo risposta municipio), più precisamente:

1. sono stati realizzati un muretto h.90 cm e un tramezzo in cucina lato scala;
2. la centrale termica è di dimensioni maggiori;
3. sulla corte di pertinenza è stata realizzata una tettoia parallela a Via di Pian Savelli.

Le difformità descritte ai punti 1 e 2 possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una **C.I.L.A. in**

sanatoria, ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, per interventi già realizzati da presentare telematicamente al Municipio IX sul portale web del Comune di Roma (SUET) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente. I costi per la pratica urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) e la parcella del tecnico abilitato, che lo scrivente ritiene pari a € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

Dal confronto tra i rilievi metrici e le planimetrie catastali lo scrivente ha riscontrato che la corte di pertinenza sul lato ovest di fronte al bene n.2 (sub.149 anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva) risulta di dimensioni maggiori. Il confine infatti risulta avanzato su altra proprietà e dovrà essere ripristinato.

Per ciò che concerne la tettoia, in quanto struttura fissata al suolo e non amovibile, necessitava dell'autorizzazione edilizia; pertanto non può essere sanata e dovrà essere demolita.

L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A per ripristino dello stato quo ante dei luoghi con demolizione della tettoia e ripristino del confine**; utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza.

I costi per i ripristini, per la pratica edilizia e per la parcella del tecnico di fiducia dell'acquirente, possono essere quantificati in € 5.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

L'immobile presenta infiltrazioni nel tetto di copertura e al piano interrato che andranno valutate da un tecnico per l'eliminazione del vizio e il ripristino.



Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione necessaria, nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCESSIONE n. 260318 del 17.05.2001

20
27/11/2019

31/10/02 10:10 FAX 0030 06 88200888

01/2019/182088
NOTAIO FIUMARA

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Cambio destinazione d'uso

197001 cov453 oz3q/v

Prot. n° 0001806/2
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDOMINI EOLITIC

Cons. n° 261026

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da [redacted]
Codice fiscale [redacted]
al n° di Prot. [redacted] della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampiamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq. 137,81
sull'immobile sito in ROMA VIA DI PIAN SAVELLI SMC

Visto il nulla osta degli enti competenti ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255060 per L. 448.000 a titolo di oblazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 50841304 per L. 367.000 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 19754095 per L. 207.000 a titolo di diritti di segreteria

Vista la Statuta del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 25/08/1991 n° 316

Visto le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1156 e 6 Agosto 1957 n° 755 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la Legge 29 gennaio 1977 n° 10;

Vista la Legge 28 febbraio 1985 n° 47;

Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;

Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1998;

Visto l'art. 5 quater del D.L. 6/12/1991 così come modificato in sede di conversione legge 80/15/1/91

Prato atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia e sanatoria ai sensi della art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94 :

RELASCIA

Al sig. [redacted]
[redacted]

La sanatoria di quanto realizzato abusivamente 'così' come risulta dalla istanza presentata e dall'accertamento effettuato e depositato con il n° [redacted]

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Residenziale mq. 113,28 Non Residenziale mq. 90,88

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 30/05/2001

L'addetto alla consegna
ISTRUTTORE ADDETTO PUBBLICO
Luciano GRASSI

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzi

Il sottoscritto non adotta sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO
[redacted]



ASTE GIUDIZIARIE.IT

CONCESSIONE n. 261026 del 30.05.2001

20
27/11/2009

01/2019/182088
NOTAIO FIUMARA

31/10/02 10:10 FAX 0030 06 86209888

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Cambio destinazione d'uso

197001 con053 023944

Prot. n° 0001806/2
Anno 85

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDOMINI EGIUICIC

Cons. n° 261026

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata
Codice fiscale [redacted]
al n° di Prot. [redacted] della Ripartizione XV, diretta ad ottenere:
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/espansione
con destinazione d'uso Residenziale di mq. 137,81
sull'immobile sito in ROMA VIA DI PIAN SAVELLI SAC

Visto il Nulla osta degli enti competenti ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 448.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 808413004 per L. 367.900 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754095 per L. 207.000 a titolo di diritti di segreteria
Vista la Statuta del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 25/08/1991 n° 316
Visto le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1957 n° 755 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 29 gennaio 1977 n° 10;
Vista la Legge 28 febbraio 1985 n° 47;
Vista la legge 724 del 23 dicembre 1994;
Visto il Decreto legge 30 del 24/01/1994;
Visto l'art. 5 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/1/91
Prato atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi della
art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94;

RELASCIA

Al sig. [redacted]
con domicilio in [redacted]
La sanatoria di quanto realizzato abusivamente "così" come risulta dalla istanza presentata e dall'accertamento effettuato e depositato con il n° [redacted]

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso:
- Residenziale mq. 113,25 Non Residenziale mq. 90,88

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata alle osservanze del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia della legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 30/05/2001

L'addetto alla consegna
ISTRUTTORE ADDETTO PUBBLICO
Luciano SPASSI

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso adotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO
[redacted]



ASTE GIUDIZIARIE.IT

PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

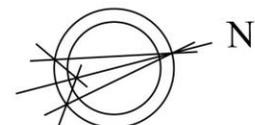
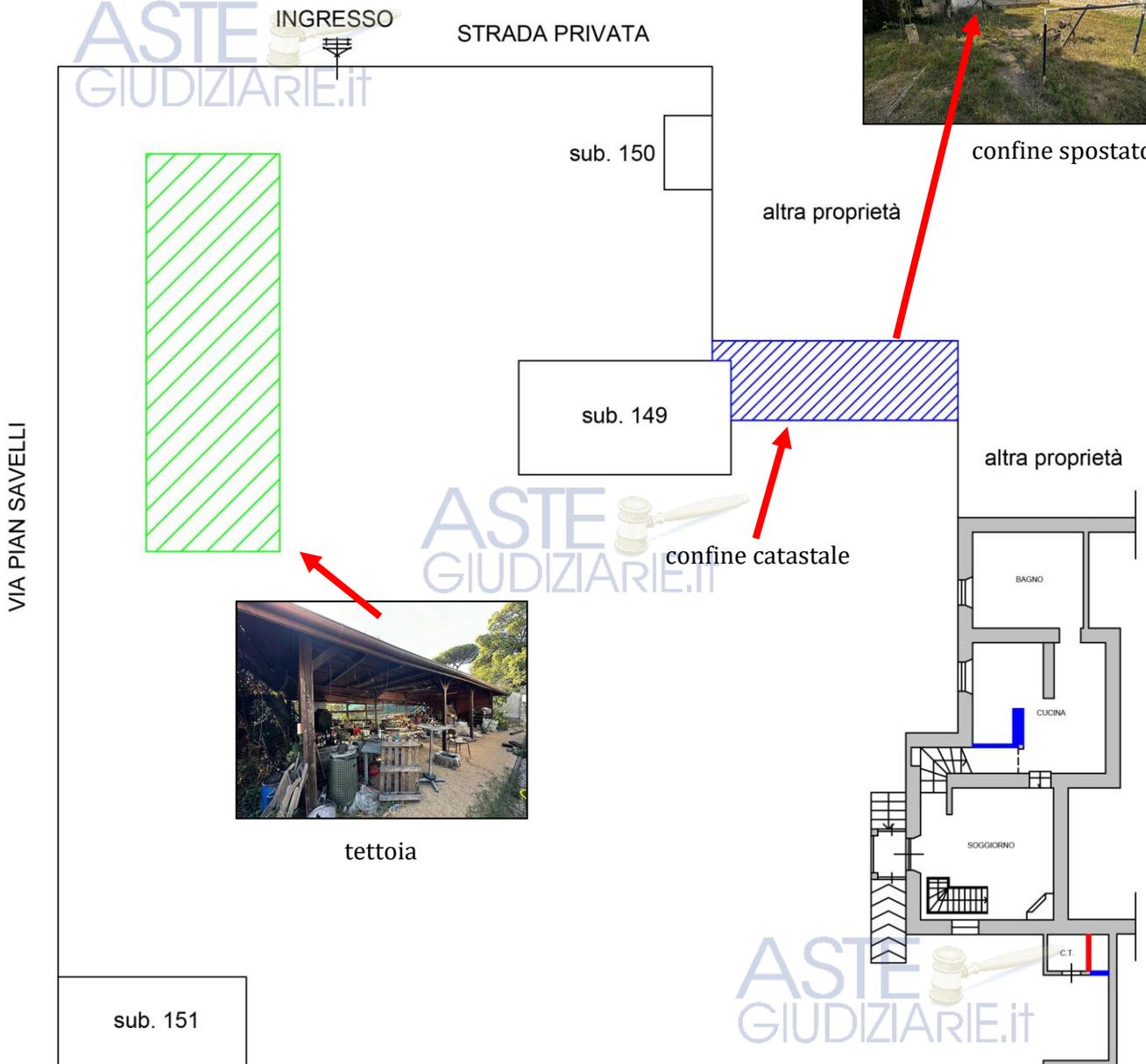
Via di Pian Savelli, 37
COMPENDIO IMMOBILIARE



-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  ALTRA PROPRIETÀ ACCORPATA
-  REALIZZAZIONE TETTOIA



confine spostato



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio è emerso che la costruzione del fabbricato di cui l'appartamento è parte, è stata eseguita in assenza di autorizzazioni edilizie.

A seguito di ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto sono state presentate dalla Sig.ra **** Omissis **** le seguenti Domande di Condoni ai sensi della L.47/85:

prot. 86/180673/3 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.172834 del 07/05/1999

prot. 86/180673/4 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.172838 del 07/05/1999

prot. 86/180673/1 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.260318 del 17/05/2001

prot. 86/180673/2 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.261026 del 30/05/2001

Successivamente sono state presentate dalla Sig.ra **** Omissis **** le seguenti Domande di Condoni ai sensi della L.326/03:

prot. 0/549451

prot. 0/549479

Nei fascicoli di condono esaminati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione (vedi planimetria stato dei luoghi) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi più precisamente:

1. la veranda è stata tamponata, sostituita con muratura intervallata da 2 infissi;
2. è stato realizzato un bagno;
3. è stata tamponata la porta di accesso e ne è stata realizzata una nuova dalla parte opposta.

Le difformità descritte ai punti 1 e 2 non possono essere regolarizzate pertanto dovrà essere ripristinato lo stato quo ante dei luoghi.

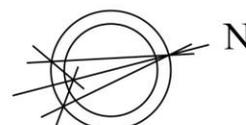
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A per ripristino dello stato quo ante dei luoghi**; utilizzando il portale web del Comune di Roma (SUET) relativo al Municipio di appartenenza. I costi per i ripristini, per la pratica edilizia e per la parcella del tecnico di fiducia dell'acquirente, possono essere quantificati in € 5.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via di Pian Savelli, 37
MAGAZZINO Piano Terra
F.1185 Part.149 Sub.501
BENE N.2



-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE LUCERNARI



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio è emerso che la costruzione del fabbricato di cui l'appartamento è parte, è stata eseguita in assenza di autorizzazioni edilizie.

A seguito di ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto sono state presentate dalla Sig.ra **** Omissis **** le seguenti Domande di Condoni ai sensi della L.47/85:

prot. 86/180673/3 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.172834 del 07/05/1999

prot. 86/180673/4 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.172838 del 07/05/1999

prot. 86/180673/1 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.260318 del 17/05/2001

prot. 86/180673/2 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.261026 del 30/05/2001

Successivamente sono state presentate dalla Sig.ra **** Omissis **** le seguenti Domande di Condoni ai sensi della L.326/03:

prot. 0/549451

prot. 0/549479

Nei fascicoli di condono esaminati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; in quanto sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione (vedi planimetria stato dei luoghi) privi dei regolari titoli urbanistico/edilizi (aspettiamo risposta municipio), più precisamente la porta di ingresso è stata traslata verso sinistra.

Le difformità descritte possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una **C.I.L.A. in sanatoria**, ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, per interventi già realizzati da presentare telematicamente al Municipio IX sul portale web del Comune di Roma (SUET) affidata ad un tecnico di fiducia dell'acquirente.

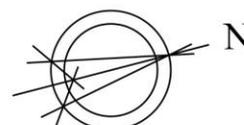
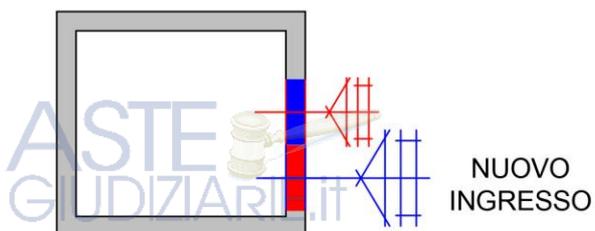
I costi per la pratica urbanistico/edilizia, per la conseguente regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) e la parcella del tecnico abilitato, che lo scrivente ritiene pari a € 1.500,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via di Pian Savelli, 37
MAGAZZINO Piano Terra
F.1185 Part.150 Sub.501
BENE N.3



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

A seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio è emerso che la costruzione del fabbricato di cui l'appartamento è parte, è stata eseguita in assenza di autorizzazioni edilizie.

A seguito di ulteriori ricerche presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma è emerso che, per l'immobile in oggetto sono state presentate dalla Sig.ra **** Omissis **** le seguenti Domande di Condono ai sensi della L.47/85:

prot. 86/180673/3 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.172834 del 07/05/1999

prot. 86/180673/4 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.172838 del 07/05/1999

prot. 86/180673/1 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.260318 del 17/05/2001

prot. 86/180673/2 a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.261026 del 30/05/2001

Successivamente sono state presentate dalla Sig.ra **** Omissis **** le seguenti Domande di Condono ai sensi della L.326/03:

prot. 0/549451

prot. 0/549479

Nei fascicoli di condono esaminati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, INTERNO 1, PIANO S1-T-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI PIAN SAVELLI N.37, PIANO T

Gli immobili non sono ricompresi in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù 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 di alcune documentazioni ufficiali 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 19, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 503
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA):

Ville e villini: 1.350,00 €/mq (Geopoi-Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, SANTA PALOMBA PIAN SAVELLI VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA

Ville e villini: 1.242,00 €/mq;

(borsinoimmobiliare.it di Roma - Zona Ottavia Palmarola - febbraio 2024).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 330.000,00 / 250,00 mq = 1.320,00 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 2: € 269.000,00 / 220,00 mq = 1.222,72 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 3: € 398.000,00 / 252,00 mq = 1.579,36 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.320,00 \text{ €/mq} + 1.222,72 \text{ €/mq} + 1.579,36 \text{ €/mq}) / 3 = 4.122,08 \text{ €/mq} / 3 = 1.374,02 \text{ €/mq}$
arrotondato a 1.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 $1.350,00 \text{ €/mq} + 1.242,00 \text{ €/mq} + 1.300,00 \text{ €/mq} = 3.892,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.297,33 \text{ €/mq}$ arrotondato a 1.300,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

226,84 mq x 1.300,00 €/mq = € 294.892,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 149, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, nè presso le quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente ad abitazioni.

Dunque l'immobile sarà valutato con lo stesso valore dell'appartamento debitamente decurtato con un **coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,40 (60%)**.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA):

Ville e villini: 1.350,00 €/mq (Geopoi-Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, SANTA PALOMBA PIAN SAVELLI VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA

Ville e villini: 1.242,00 €/mq;
(borsinoimmobiliare.it di Roma - Zona Ottavia Palmarola - febbraio 2024).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 330.000,00 / 250,00 mq = 1.320,00 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 2: € 269.000,00 / 220,00 mq = 1.222,72 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 398.000,00 / 252,00 mq = 1.579,36 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.320,00 €/mq + 1.222,72 €/mq + 1.579,36 €/mq) / 3 = 4.122,08 €/mq / 3 = 1.374,02 €/mq arrotondato a 1.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.350,00 €/mq + 1.242,00 €/mq + 1.300,00 €/mq = 3.892,00 €/mq / 3 = 1.297,33 €/mq arrotondato a 1.300,00 €/mq

Si procede alla decurtazione del 60%
1.300,00 €/mq x 0.4 = 520,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
37,80 mq x 520,00 €/mq = € 19.656,00

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, né presso le quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente ad abitazioni.

Dunque l'immobile sarà valutato con lo stesso valore dell'appartamento debitamente decurtato con un **coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,40 (60%)**.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA):
Ville e villini: 1.350,00 €/mq (Geopoi-Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, SANTA PALOMBA PIAN SAVELLI VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA
Ville e villini: 1.242,00 €/mq;
(borsinoimmobiliare.it di Roma - Zona Ottavia Palmarola - febbraio 2024).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 330.000,00 / 250,00 mq = 1.320,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 269.000,00 / 220,00 mq = 1.222,72 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 398.000,00 / 252,00 mq = 1.579,36 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(1.320,00 €/mq + 1.222,72 €/mq + 1.579,36 €/mq) / 3 = 4.122,08 €/mq / 3 = 1.374,02 €/mq arrotondato a 1.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.350,00 €/mq + 1.242,00 €/mq + 1.300,00 €/mq = 3.892,00 €/mq / 3 = 1.297,33 €/mq arrotondato a 1.300,00 €/mq

Si procede alla decurtazione del 60%
1.300,00 €/mq x 0,4 = 520,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
13,00 mq x 520,00 €/mq = € 6.760,00

- **Bene N° 4 -** Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, nè presso le quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente ad abitazioni.

Dunque l'immobile sarà valutato con lo stesso valore dell'appartamento debitamente decurtato con un **coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,40 (60%)**.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/SANTA PALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA):

Ville e villini: 1.350,00 €/mq (Geopoi-Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2023).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma e Provincia, SANTA PALOMBA PIAN SAVELLI VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA

Ville e villini: 1.242,00 €/mq;

(borsinoimmobiliare.it di Roma - Zona Ottavia Palmarola - febbraio 2024).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 330.000,00 / 250,00 mq = 1.320,00 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 2: € 269.000,00 / 220,00 mq = 1.222,72 €/mq;

- Immobile paragonabile n. 3: € 398.000,00 / 252,00 mq = 1.579,36 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(1.320,00 €/mq + 1.222,72 €/mq + 1.579,36 €/mq) / 3 = 4.122,08 €/mq / 3 = 1.374,02 €/mq arrotondato a 1.300,00 €/mq

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.350,00 €/mq + 1.242,00 €/mq + 1.300,00 €/mq = 3.892,00 €/mq / 3 = 1.297,33 €/mq arrotondato a 1.300,00 €/mq

Si procede alla decurtazione del 60%

1.300,00 €/mq x 0.4 = 520,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

7,50 mq x 520,00 €/mq = € 3.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2	226,84 mq	1.300,00 €/mq	€ 294892,00	100,00%	€ 294.892,00
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	37,80 mq	520,00 €/mq	€ 19.656,00	100,00%	€ 19.656,00
Bene N° 3 - Magazzino Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	13,00 mq	520,00 €/mq	€ 6.760,00	100,00%	€ 6.760,00
Bene N° 4 - Magazzino Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T	7,50 mq	520,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
				Valore di stima:	€ 325.208,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene n.1 - Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale C.I.L.A. in sanatoria	3000,00	€
Bene n.1 - Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia S.C.I.A. per ripristino	5000,00	€
Bene n.2 - Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia S.C.I.A. per ripristino	5000,00	€
Bene n.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale C.I.L.A. in sanatoria	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

BENE n.1

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale CILA in sanatoria precedentemente stimati in € 3.000,00

$$€ 294.892,00 - € 3.000,00 = € 291.892,00$$

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia SCIA per ripristino precedentemente stimati in € 5.000,00

$$€ 291.892,00 - € 5.000,00 = € 286.892,00$$

BENE n.2

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia SCIA per ripristino precedentemente stimati in € 5.000,00

$$€ 19.656,00 - € 5.000,00 = € 14.656,00$$

BENE n.3

- i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale CILA in sanatoria precedentemente stimati in € 3.000,00

€ 6.760,00 - € 1.500,00 = € 5.260,00

€ 286.892,00 + € 14.656,00 + € 5.260,00 + € 3.900,00 = € 310.708,00

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

€ 310.708,00 - 10% = € 279.637,20 arrotondato a € 280.000,00

Valore finale di stima: € 280.000,00

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 15/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 23 Rilievo fotografico bene n.1
- ✓ N° 6 Rilievo fotografico bene n.2
- ✓ N° 2 Rilievo fotografico bene n.3
- ✓ N° 2 Rilievo fotografico bene n.4
- ✓ N° 1 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Planimetria stato dei luoghi – compendio immobiliare
- ✓ N° 1 Planimetria difformità – compendio immobiliare
- ✓ N° 4 Planimetria stato dei luoghi beni nn.1-2-3-4
- ✓ N° 3 Planimetria difformità beni n.1-2-3
- ✓ N° 3 Quotazioni immobili paragonabili beni 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Quotazioni Agenzia delle Entrate beni 1-2-3-4
- ✓ N°1 Quotazioni borsinoimmobiliare.it Roma beni 1-2-3-4
- ✓ N°1 Risposta accesso agli atti municipio IX
- ✓ N°1 Accesso agli atti ufficio condono
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Scheda riassuntiva



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2

Il primo immobile oggetto di pignoramento è una porzione di villino plurifamiliare articolata su quattro livelli (S1-T-1° e 2°), con annessa ampia area giardinata di pertinenza esclusiva proprietà dell'esecutata **** Omissis ****. La porzione di villino è sita in località Pian Savelli - Stazione di Pavona-palazzo Margana, estrema propaggine sud del Comune di Roma e lambisce i territori di Pavona e Santa Palomba.

L'immobile, catastalmente sito in Via di Pian Savelli n.37 ha accesso da un cancello automatico in materiale metallico, sia carrabile che pedonale, situato in una strada privata perpendicolare a Via di Pian Savelli sprovvista di toponimo, ma contrassegnata da un numero non attribuito ufficialmente; il civico 37/B. Sull'ampia corte insistono, oltre alla porzione villino de quo, i tre depositi anch'essi oggetto della presente procedura esecutiva ed un'ampia tettoia usata come deposito/riparo materiali. L'intera proprietà è perimetrata da un muretto basso sormontato da recinzione in materiale metallico e siepi.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. All'appartamento si accede percorrendo l'ampia corte di pertinenza per poi giungere, attraverso una piccola rampa oppure 5 gradini ad una bussola con infissi in materiale metallico ed infine alla porta di ingresso. Al piano terra troviamo ingresso/soggiorno con camino e due corpi scala; uno che conduce al piano superiore e uno che conduce al piano S1. Salendo due gradini si giunge in cucina e infine nel bagno. Il primo piano è composto di due camere e un bagno. Il piano secondo è caratterizzato dal sottotetto accessibile attraverso una scala retrattile. Il piano S1 è occupato dalla cantina. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso, versa in stato di abbandono. L'appartamento presenta pavimenti in grès ad esclusione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento dei bagni è in grès, gli infissi interni sono alcuni in legno vetro singolo, altri doppio vetro dotati di grate anti intrusione e scuri in materiale metallico. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con fan coil.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 19, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 503
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole. edilizio.

Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio l'immobile ricade:

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI DELL PAESAGGIO

- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica

TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI

Vincoli Ricognitivi di Legge

- Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Archeologico già individuate Vincoli ricognitivi di Piano
- Fascia di rispetto beni singoli identitari architettura rurale Aree Urbanizzate - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T

Il secondo immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto al bene n.1.

Ubicato al piano terra nell'ampia area corte di pertinenza esclusiva del villino (evidenziato nell'elaborato planimetrico p.lla 149).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici.

Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. Il magazzino è composto di un vano e un bagno.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso. I pavimenti sono in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre i rivestimenti del bagno sono in grès, gli infissi sono in legno doppio vetro.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 149, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole. edilizio.

Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio l'immobile ricade:

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI DELL PAESAGGIO

- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica

TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI

Vincoli Ricognitivi di Legge

- Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Archeologico già individuate Vincoli ricognitivi di Piano
- Fascia di rispetto beni singoli identitari architettura rurale Aree Urbanizzate - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T

Il terzo immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto ai beni nn.1 e 2.

Ubicato al piano terra nell'ampia area corte di pertinenza esclusiva del villino, più vicino all'ingresso del compendio immobiliare (evidenziato nell'elaborato planimetrico p.lla 150).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici.

Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. Il magazzino è composto di un unico vano di forma regolare sprovvisto di finestre, il pavimento è in battuto di cemento.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato, a meno della porta di ingresso che risulta traslata. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole. edilizio.

Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio l'immobile ricade:

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI DELL PAESAGGIO

- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica

TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI

- Vincoli Ricognitivi di Legge
- Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Archeologico già individuate Vincoli ricognitivi di Piano
- Fascia di rispetto beni singoli identitari architettura rurale Aree Urbanizzate - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

• **Bene N° 4 -** Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T

Il quarto immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto ai beni nn.1,2 e 3.

Ubicato al piano terra nell'ampia area corte di pertinenza esclusiva del villino, a ridosso del confine su Via di Pian Savelli (evidenziato nell'elaborato planimetrico p.lla 151).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici.

Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

Il magazzino è composto di un unico vano di forma regolare sprovvisto di finestre, il pavimento è in battuto di cemento.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è conforme a quanto accatastato. Per quanto

concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole. edilizio.

Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio l'immobile ricade:

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI DELL PAESAGGIO

- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica

TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI

Vincoli Ricognitivi di Legge

- Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse Archeologico già individuate Vincoli ricognitivi di Piano
- Fascia di rispetto beni singoli identitari architettura rurale Aree Urbanizzate - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Prezzo base d'asta: € 280.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 280.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, interno 1, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 19, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 503	Superficie	225,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una porzione di villino plurifamiliare articolata su quattro livelli (S1-T-1° e 2°), con annessa ampia area giardinata di pertinenza esclusiva di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****. La porzione di villino è sita in località Pian Savelli - Stazione di Pavona-palazzo Margana, estrema propaggine sud del Comune di Roma e lambisce i territori di Pavona e Santa Palomba. L'immobile, catastalmente sito in Via di Pian Savelli n.37 ha accesso da un cancello automatico in materiale metallico, sia carrabile che pedonale, situato in una strada privata perpendicolare a Via di Pian Savelli sprovvista di toponimo, ma contrassegnata da un numero non attribuito ufficialmente; il civico 37/B. Sull'ampia corte insistono, oltre alla porzione villino de quo, i tre depositi anch'essi oggetto della presente procedura esecutiva ed un'ampia tettoia usata come deposito/riparo materiali. L'intera proprietà è perimetrata da un muretto basso sormontato da recinzione in materiale metallico e siepi. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. All'appartamento si accede percorrendo l'ampia corte di pertinenza per poi giungere, attraverso una piccola rampa oppure 5 gradini ad una bussola con infissi in materiale metallico ed infine alla porta di ingresso. Al piano terra troviamo ingresso/soggiorno con camino e due corpi scala; uno che conduce al piano superiore e uno che conduce al piano S1. Salendo due gradini si giunge in cucina e infine nel bagno. Il primo piano è composto di due camere e un bagno. Il piano secondo è caratterizzato dal sottotetto accessibile attraverso una scala retrattile. Il piano S1 è occupato dalla cantina. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso, versa in stato di abbandono. L'appartamento presenta pavimenti in cotto o grès? ad esclusione dei bagni che invece presentano pavimenti e rivestimenti in grès. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono alcuni in legno vetro singolo, altri doppio vetro dotati di grate anti intrusione e scuri in materiale metallico. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con fan coil.</p>		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 149, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	37,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso.		
Descrizione:	<p>Il secondo immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto al bene n.1. Ubicato al piano terra nell'ampia area corte di pertinenza esclusiva del villino (evidenziato nell'elaborato planimetrico p.lla 149). Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. Il magazzino è composto di un vano e un bagno. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso. I pavimenti sono in grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i rivestimenti del bagno sono in grès, gli infissi sono in legno doppio vetro.</p>		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso.		
Descrizione:	<p>Il terzo immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto ai beni nn.1 e 2. Ubicato al piano terra nell'ampia area corte di pertinenza esclusiva del villino, più vicino all'ingresso del compendio immobiliare (evidenziato nell'elaborato planimetrico p.lla 150). Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. Il magazzino è composto di un unico vano di forma regolare sprovvisto di finestre, il pavimento è in battuto di cemento. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è sostanzialmente conforme a quanto accatastato, a meno della porta di ingresso che risulta traslata. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso.</p>		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Pian Savelli n.37, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 150, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	7,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione ed uso.		
Descrizione:	<p>Il quarto immobile oggetto del pignoramento, è un magazzino di proprietà dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** facente parte del medesimo complesso immobiliare descritto ai beni nn.1,2 e 3. Ubicato al piano terra nell'ampia area corte di pertinenza esclusiva del villino, a ridosso del confine su Via di Pian Savelli (evidenziato nell'elaborato planimetrico p.lla 151). Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 12/10/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Ilaria Baldinelli e il Sig. **** Omissis **** il quale occupa il compendio immobiliare come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. Il magazzino è composto di un unico vano di forma regolare sprovvisto di finestre, il pavimento è in battuto di cemento. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria catastale si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è conforme a quanto accatastato. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta scarse condizioni di manutenzione ed uso.</p>		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it