

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1687/2015 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1687/2015 del R.G.E.	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 320.000,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1.....	35



In data 16/07/2024, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1**

Piena proprietà di porzione del villino unifamiliare sito in comune di Roma, località Palazzo Morgana, con accesso pedonale dalla via Vitulazio n. 21/23 ed accesso carrabile dalla via Roccadaspide n. 10 e precisamente: appartamento composto al piano terra da corte esclusiva, soggiorno pranzo, cucina, bagno e portico, con scala interna di accesso al piano primo composto da tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno. Da un secondo ingresso separato al piano terra con due portici, soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno, collegato internamente con la zona garage (sub 503) dall'interno del quale si accede alla cantina ora composta da tre camere, due bagni e disimpegno. L'immobile confina nel suo insieme con via Vitulazio, via Roccadaspide, particella 1075 del Foglio 1185, box auto sub 503 al piano seminterrato, salvo se altri.

L'immobile è distinto nel NCEU del Comune di Roma, al foglio 1185, particella 1072, subalterni 501 e 502 tra loro graffati, zc 6, cat. A/7, cl. 5, vani 6, rendita € 1.053,57, sup. cat. 158 mq, VIA VITULAZIO n. 21-23 Piano S1-T-1,

L'immobile si trova in zona esterna al GRA di Roma, ricadente nel Municipio IX, località Palazzo Morgana. La zona si raggiunge dalla direttrice Ardeatina e poi dalla via della Stazione di Pavona, in direzione del lago di Albano. La cittadina di Albano Laziale con i suoi servizi è molto più vicina all'immobile rispetto alle zone centrali del comune di Roma nel quale è ubicato l'immobile. E' una zona residenziale e rurale ma con diverse zone a carattere industriale/terziario. Il comprensorio dove è ubicato l'immobile è a carattere residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composto di ville unifamiliari, con ampia possibilità di parcheggio a raso su strada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADISPIDE N. 10, PIANO S1

Piena proprietà di porzione del villino unifamiliare sito in comune di Roma, località Palazzo Morgana, con accesso pedonale dalla via Vitulazio n. 21/23 ed accesso carrabile dalla via Roccadaspide n. 10 e precisamente: box auto con accesso carrabile su via Roccadaspide n. 10, attualmente adibito senza titolo ad abitazione e

composto da due camere, una cucina, e due bagni, collegato internamente sia al piano seminterrato che al piano terra tramite scale interna alla unità immobiliare distinta con i subb 501 e 502 graffati.

L'immobile confina nel suo insieme con terrapieno su tre lati, immobile subb 501 e 502 graffati, distacco su via Roccadaspide, salvo se altri. L'immobile è distinto nel NCEU del Comune di Roma, al foglio 1185, particella 1072, subalterno 503, zc 6, cat. C/6, cl. 9, cons. 78 mq, sup. cat. 84 mq, rendita € 197,39, VIA ROCCADASPIDE n. 10 Piano S1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

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 VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

L'immobile confina nel suo insieme con via Vitulazio, via Roccadaspide, particella 1075 del Foglio 1185, box auto sub 503 al piano seminterrato, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

L'immobile confina nel suo insieme con terrapieno su tre lati, immobile subb 501 e 502 graffati, distacco su via Roccadaspide, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	99,83 mq	1	99,83 mq	2,70 m	T
Portico	56,00 mq	58,00 mq	0,30	17,40 mq	0,00 m	T
Loggia/scala aperta	6,50 mq	7,30 mq	0,30	2,19 mq	0,00 m	T
Stenditoio/terrazzo coperto	42,66 mq	51,00 mq	0,30	15,30 mq	0,00 m	1
Cantina	60,00 mq	70,00 mq	0,40	30,00 mq	0,00 m	S1
corte esclusiva	833,00 mq	833,00 mq	0,05	41,65 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				206,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,37 mq		

L'immobile pignorato è realizzato in base alla tipologia denominata "B" sul progetto approvato, di cui il permesso di costruire n.101 del 13.04.2005. La tipologia in questione prevede le seguenti superfici: 99,83 mq di SUL equivalenti a mc 305,69. Attualmente, oltre al frazionamento abusivo dell'immobile e al cambio di destinazione d'uso abusivo di parti dell'immobile, si riscontrano aumenti di volumetria abusivi e non sanabili. La consistenza e relativa destinazione elencate in precedenza riguardano le parti come previste dal titolo, mentre di sotto vengono riportate le superfici (e destinazioni, anche non legittime) attuali:
Piano seminterrato (destinazioni da progetto: box + cantina), ora utilizzato come abitazione: mq 162,00 circa;

Piano Terra (destinazione da progetto: abitazione unica, ora frazionata senza titolo): mq 122,50 lordi abitazione (mq 100,00 netti) + mq 69,00 per n. 2 portici (di cui uno abusivo di mq 20,50 circa);

Piano primo: (da progetto doveva esistere solo uno stenditoio coperto di mq 51,00 lordi e mq 42,66 mq netti) ora destinato ad abitazione con ulteriore ampliamento di volumetria abusiva per un totale di mq 124,00 circa lordi.

Corte esclusiva: da progetto e secondo catastale misura circa 833 mq.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADISPIDE N. 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	78,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,83 m	S1
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Vedere quanto scritto per il bene n.1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2006 al 09/11/2006	.. S.R.L.sede in Proprieta' 1/1 fino al 09/11/2006	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 1 Categoria F3 Graffato 2
Dal 09/11/2006 al 15/07/2008	1. nata a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008, 2. nato a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 1 Categoria F3 Graffato 2

Dal 15/07/2008 al 15/07/2009	1. nata a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008, 2. nato a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.053,57 Piano S1-T-1
Dal 15/07/2009 al 28/03/2013	1. nato a il Proprieta' 1/2, 2. nata a il Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.053,57 Piano S1-T-1 Graffato 502
Dal 28/03/2013 al 09/11/2015	1. nato a il Proprieta' 1/2, 2. nata a il Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.053,57 Piano S1-T-1 Graffato 502
Dal 09/11/2015 al 30/12/2024	1. nato a il Proprieta' 1/2, 2. nata a il Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 1.053,57 Piano S1-T-1 Graffato 502

Gli immobili oggetto di pignoramento sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) (Codice: H501) come segue:

1) abitazione: Foglio 1185, Particella 1702, Subb. 501 e 502, graffati tra loro, Zona Cens. 6, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale mq. 158, Rendita Euro 1.053,57, Via Vitulazio n. 21, piano: T-1-S1, con attuale intestazione a: , nato a il , Codice Fiscale , proprietà per 1/2, e , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'attuale identificativo catastale deriva dagli originari subb. 1 e 2, graffati tra loro, Categoria F/3 (in corso di costruzione), in base a denuncia di variazione per "divisione e ultimazione fabbricato" del 15/07/2008 protocollo n. RM0953625 in atti dal 15/07/2008 (78930.1/2008), e, successivamente, in base a denuncia di variazione per "variazione nel classamento" del 15/07/2009 protocollo n. RM1057593 in atti dal 15/07/2009 (n. 182013.1/2009);

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADISPIDE N. 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/2006 al 09/11/2006	S.R.L.sede in Proprieta' 1/1 fino al 09/11/2006	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 1 Categoria F3 Graffato 2
Dal 09/11/2006 al 15/07/2008	1. nata a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008, 2. nato a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 1 Categoria F3 Graffato 2

Dal 15/07/2008 al 15/07/2009	1. nata a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008, 2. nato a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 78 mq Rendita € 197,36 Piano S1
Dal 15/07/2009 al 28/03/2013	1. nato a il Proprieta' 1/2, 2. nata a il Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 78 mq Rendita € 197,36 Piano S1
Dal 28/03/2013 al 09/11/2015	1. nato a il Proprieta' 1/2, 2. nata a il Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 78 mq Rendita € 197,39 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/12/2024	1. nato a il Proprieta' 1/2, 2. nata a il Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. 78 mq Superficie catastale 84 mq Rendita € 197,39 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1185	1072	501	6	A7	5	6 vani	158 mq	1053,57 €	S1-T-1	502

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è notevolmente difforme, non solo a livello planimetrico, rispetto alla planimetria catastale in banca dati. Va eseguita variazione catastale DOCFA successiva alle pratiche edilizie descritte nei paragrafi successivi. Inoltre la corte esclusiva è parzialmente difforme da quanto rappresentata catastalmente, anche relativamente ai distacchi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADISPIDE N. 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1185	1072	503	6	C6	9	78	84 mq	197,39 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è notevolmente difforme, non solo a livello planimetrico, rispetto alla planimetria catastale in banca dati. Va eseguita variazione catastale DOCFA successiva alle pratiche edilizie descritte nei paragrafi successivi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Lo stato conservativo generale è buono, tranne nel piano seminterrato dove sono presenti ammaloramenti agli intonaci e tinteggiature del soffitto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

Stato conservativo medio. Presenti ammaloramenti agli intonaci e tinteggiature del soffitto. L'immobile è stato trasformato senza titolo in abitazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Non sono presenti parti comuni, trattasi di un fabbricato indipendente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

Non sono presenti parti comuni, trattasi di un fabbricato indipendente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Non sono noti servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

Non sono noti servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Internamente l'immobile presenta un buon livello di finiture. Al piano seminterrato e terra le pavimentazioni sono in gres porcellanato, così come in parte del piano primo, dove è anche presente in parte, un laminato di parquet. gli infissi esterni sono in legno con grate metalliche. Il riscaldamento è autonomo a gas. Esternamente

L'edificio è rifinito con intonaco tinteggiato e con copertura a falde inclinate con finitura in tegole in laterizio. La struttura è in blocchetti tipo Poroton, pilastri centrali e cordoli in cemento armato, in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

Internamente l'immobile presenta un buon livello di finiture ma la destinazione d'uso è stata cambiata abusivamente in residenziale con finiture non rispondenti a quelle di un garage. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in legno con grate metalliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

L'immobile è attualmente suddiviso, senza titolo, in 3 porzioni abitative. Gli occupanti sono la esecutata con le due figlie in una delle porzioni divise, il fratello della debitrice, Sig. ***** assieme al figlio, Sig. ***** e alla moglie Sig.ra ***** in una seconda porzione e nel box auto trasformato di abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

L'immobile è attualmente suddiviso, senza titolo, in 3 porzioni abitative. Gli occupanti sono la esecutata con le due figlie in una delle porzioni divise, il fratello della debitrice, Sig. ***** assieme al figlio, Sig. ***** e alla moglie Sig.ra ***** in una seconda porzione e nel box auto trasformato di abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2000 al 17/11/2004	S.R.L.sede in Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesca Bissatini di Roma	15/01/2000	73804	10060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/01/2000	3699	2499
Dal 17/11/2004 al 09/11/2006	S.R.L.sede in Codice Fiscale/P.IVA:	atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia di Roma	17/11/2004	61159	14160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/11/2004	149101	96543

Dal 09/11/2006 al 03/02/2010	1. nata a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008 2. nato a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008 Codice Fiscale/P.IVA:	atto di identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia di Roma	09/11/2006	74980	17044
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	05/11/2006	1632911	97319		
Dal 09/03/2010 al 30/12/2024	1. nato a il Proprieta' 1/2, 2 nata a il Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia di Roma	09/03/2010	81611	20708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	06/04/2010	3917811	21376		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

E' presente atto d'obbligo con il comune di Roma, datato 25/05/2004 rep. 5250/1296 notaio Federico Magliulo di Roma. Trattasi di atto di cessione gratuita, ed accettazione, atto d'obbligo per vincolo lotto, per la destinazione d'uso, per parcheggio ed alberature.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADISPIDE N. 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2000 al 17/11/2004	S.R.L.sede in Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesca Bissatini di Roma	15/01/2000	73804	10060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	20/01/2000	3699	2499		
Dal 17/11/2004 al 09/11/2006	S.R.L.sede in Codice Fiscale/P.IVA:	atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia di Roma	17/11/2004	61159	14160

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/11/2004	149101	96543
Dal 09/11/2006 al 03/02/2010	1. nata a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008 2. nato a il Proprieta' 1/2 fino al 15/07/2008 Codice Fiscale/P.IVA:	atto di identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia di Roma	09/11/2006	74980	17044
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/11/2006	1632911	97319
Dal 09/03/2010 al 30/12/2024	1. nato a il Proprieta' 1/2, 2 nata a il Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi La Gioia di Roma	09/03/2010	81611	20708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/04/2010	3917811	21376

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

E' presente atto d'obbligo con il comune di Roma, datato 25/05/2004 rep. 5250/1296 notaio Federico Magliulo di Roma. Trattasi di atto di cessione gratuita, ed accettazione, atto d'obbligo per vincolo lotto, per la destinazione d'uso, per parcheggio ed alberature.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Roma 1 il 07/07/2010
Reg. gen. 83997 - Reg. part. 19902
Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di BANCO DI BRESCIA società per azioni a socio unico

Contro

Capitale: € 120.000,00

Rogante: notaio Mario Fea di Roma

Data: 07/07/2010

N° repertorio: 83112

N° raccolta: 16299

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 02/08/2011

Reg. gen. 89875 - Reg. part. 18625

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

A favore di BANCO DI BRESCIA società per azioni a socio unico

Contro

Capitale: € 70.000,00

Rogante: notaio Mario Fea di Roma

Data: 02/08/2011

N° repertorio: 84363

N° raccolta: 16940

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo condizionato

iscrizione NN. 15882/3930 del 08/02/2005 . ipoteca volontaria (concessione garanzia mutuo condizionato del 03/02/2005 n. rep. 64668/14602 notaio la Gioia Luigi di Roma) a favore di banca nazionale del Lavoro SpA contro srl, capitale € 4.500.000,00 totale € 9.000.000,00 durata 20 anni gravante su catasto Roma sez C Fg 1185 partt. 28, 29, 487, 488, 489, 490, 493, 991, con a margine lista annotazioni.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 10/12/2015

Reg. gen. 127037 - Reg. part. 91352

Quota: 1/2

A favore di srl

Contro

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 19/06/2023

Reg. gen. 76802 - Reg. part. 56375

Quota: 1/2

A favore di s.r.l.

Contro

Altre trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Roma**, datato 25/05/2004 rep. 5250/1296 notaio Federico Magliulo di Roma, trascritto l' 8 giugno 2004 al n. 39076 registro particolare.

NB 1: la presente procedura prosegue ad istanza della srl. a seguito della riunione con la successiva procedura RGE 598/2023. La portante RGE 1687/15 basata sul Lodo Arbitrale del 22.07.2014, esecutivo il 7.01.2015, promossa dalla soc. S.R.L., era sospesa per sospensione della efficacia

esecutiva del titolo e ha ad oggetto il pignoramento della quota pari ad 1/2 intestata alla Sig.ra della piena proprietà degli immobili.

NB 2: la trascrizione NN. 49170/35440 del 19/04/2023 nascente da verbale pignoramento immobili del 28/03/2023 n. rep. 9267/2023 emesso da ufficiale giudiziario corte appello di Roma a favore srl contro non viene elencato in quanto gravante erroneamente su Roma Fg 1885 part. 1072 sub 501 graffate Fg 1885 part. 1072 sun 502 e Fg 1885 part. 1072 sub. 503

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Roma 1 il 07/07/2010
Reg. gen. 83997 - Reg. part. 19902
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA società per azioni a socio unico
Contro ,
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Mario Fea di Roma
Data: 07/07/2010
N° repertorio: 83112
N° raccolta: 16299
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 02/08/2011
Reg. gen. 89875 - Reg. part. 18625
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA società per azioni a socio unico
Contro ,
Capitale: € 70.000,00
Rogante: notaio Mario Fea di Roma
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 84363
N° raccolta: 16940
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo condizionato
iscrizione NN. 15882/3930 del 08/02/2005 . ipoteca volontaria (concessione garanzia mutuo condizionato del 03/02/2005 n. rep. 64668/14602 notaio la Gioia Luigi di Roma) a favore di banca nazionale del Lavoro SpA contro srl , capitale € 4.500.000,00 totale € 9.000.000,00 durata 20 anni gravante su catasto Roma sez C Fg 1185 partt. 28, 29, 487, 488, 489, 490, 493, 991, con a margine lista annotazioni.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 10/12/2015
Reg. gen. 127037 - Reg. part. 91352

Quota: 1/2
A favore di
Contro

srl

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 19/06/2023
Reg. gen. 76802 - Reg. part. 56375

Quota: 1/2
A favore di
Contro

s.r.l.

Altre trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Roma**, datato 25/05/2004 rep. 5250/1296 notaio Federico Magliulo di Roma, trascritto l' 8 giugno 2004 al n. 39076 registro particolare.

NB 1: la presente procedura prosegue ad istanza della s.r.l. a seguito della riunione con la successiva procedura RGE 598/2023. La portante RGE 1687/15 basata sul Lodo Arbitrale del 22.07.2014, esecutivo il 7.01.2015, promossa dalla soc. S.R.L., era sospesa per sospensione della efficacia esecutiva del titolo e ha ad oggetto il pignoramento della quota pari ad 1/2 intestata alla Sig.ra della piena proprietà degli immobili.

NB 2: la trascrizione NN. 49170/35440 del 19/04/2023 nascente da verbale pignoramento immobili del 28/03/2023 n. rep. 9267/2023 emesso da ufficiale giudiziario corte appello di Roma a favore srl contro non viene elencato in quanto gravante erroneamente su Roma Fg 1885 part. 1072 sub 501 graffate Fg 1885 part. 1072 sun 502 e Fg 1885 part. 1072 sub. 503

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Secondo il PRG vigente del comune di Roma, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53. Strumento di Attuazione: Programma Integrato, DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XII n. 3 Santa Palomba - Citta' da ristrutturare, MUNICIPIO: IX.

PRG, carta per la qualità:

PRG, rete ecologica:

PTPR Tav A: paesaggio degli insediamenti in evoluzione

Articolo 29 NTA del PTPR: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione:

1. Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti.

2. Nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio.

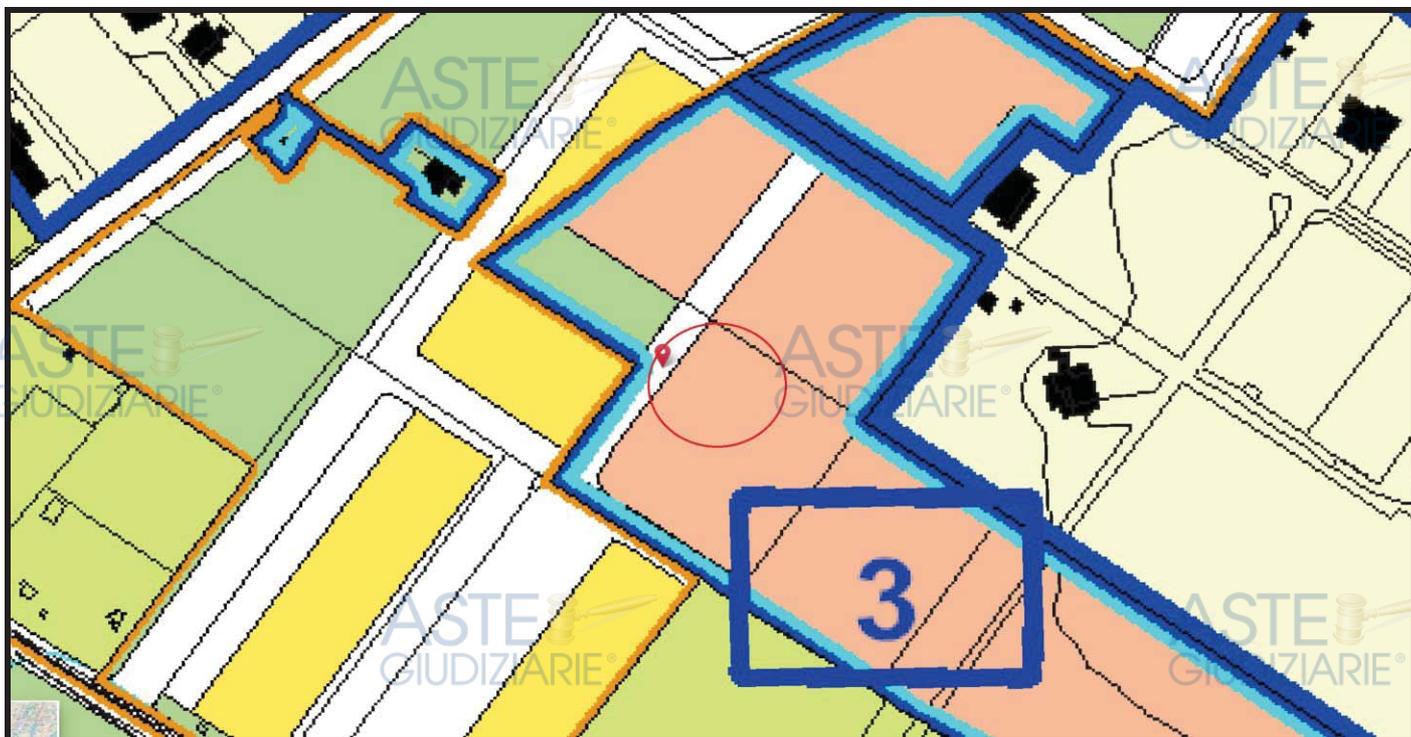
3. La tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi.

4. La tutela è volta inoltre alla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

PTPR Tav B: Aree di rispetto archeologiche - vincolo cod. mp058_1297 (frammenti fittili)

PTPR Tav C: Sistema agrario a carattere permanente (Artt. 31 bis e 31 bis I L.R. 24/1998)

Note relative alla tav. B: Area di rispetto implica essenzialmente che qualora si voglia attuare una ristrutturazione che preveda ampliamenti laterali, demolizione e ricostruzione o eseguire una nuova costruzione, è obbligatorio allegare alla relazione paesaggistica il nulla osta della Soprintendenza di Stato (vedere art. 42 delle NTA al PTPR comma 5 lettera C ed il comma 6).

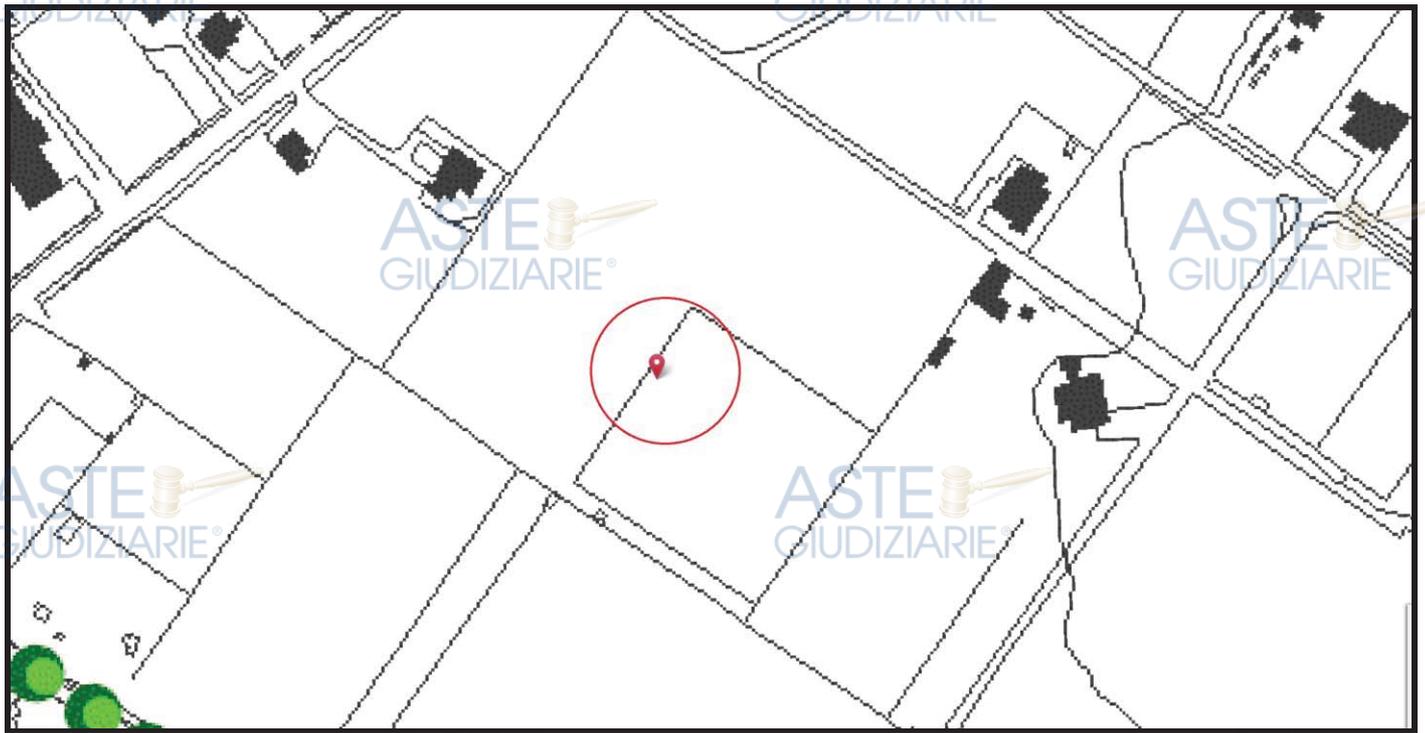


Stralcio del PRG vigente

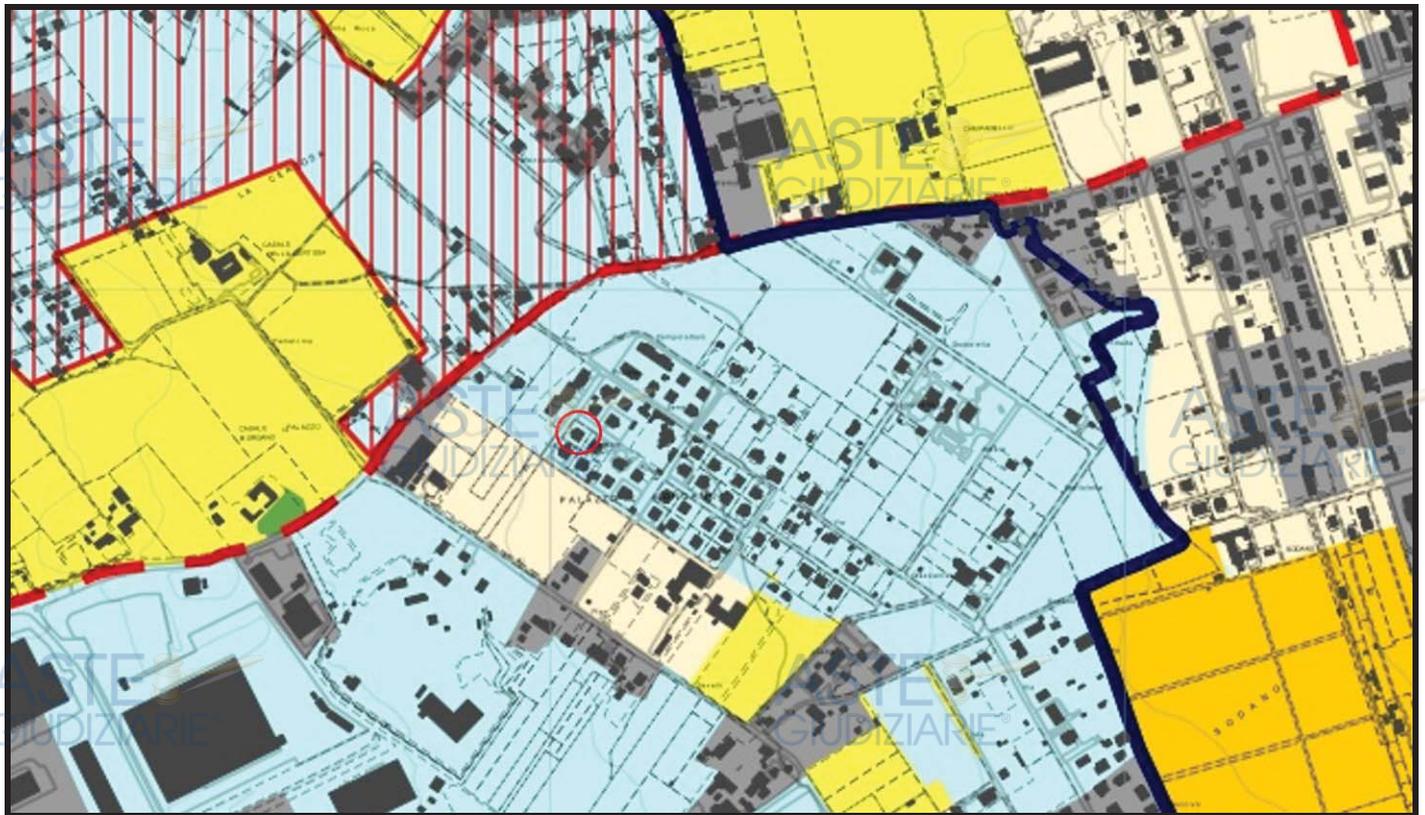


Stralcio del PRG vigente - carta per la qualità



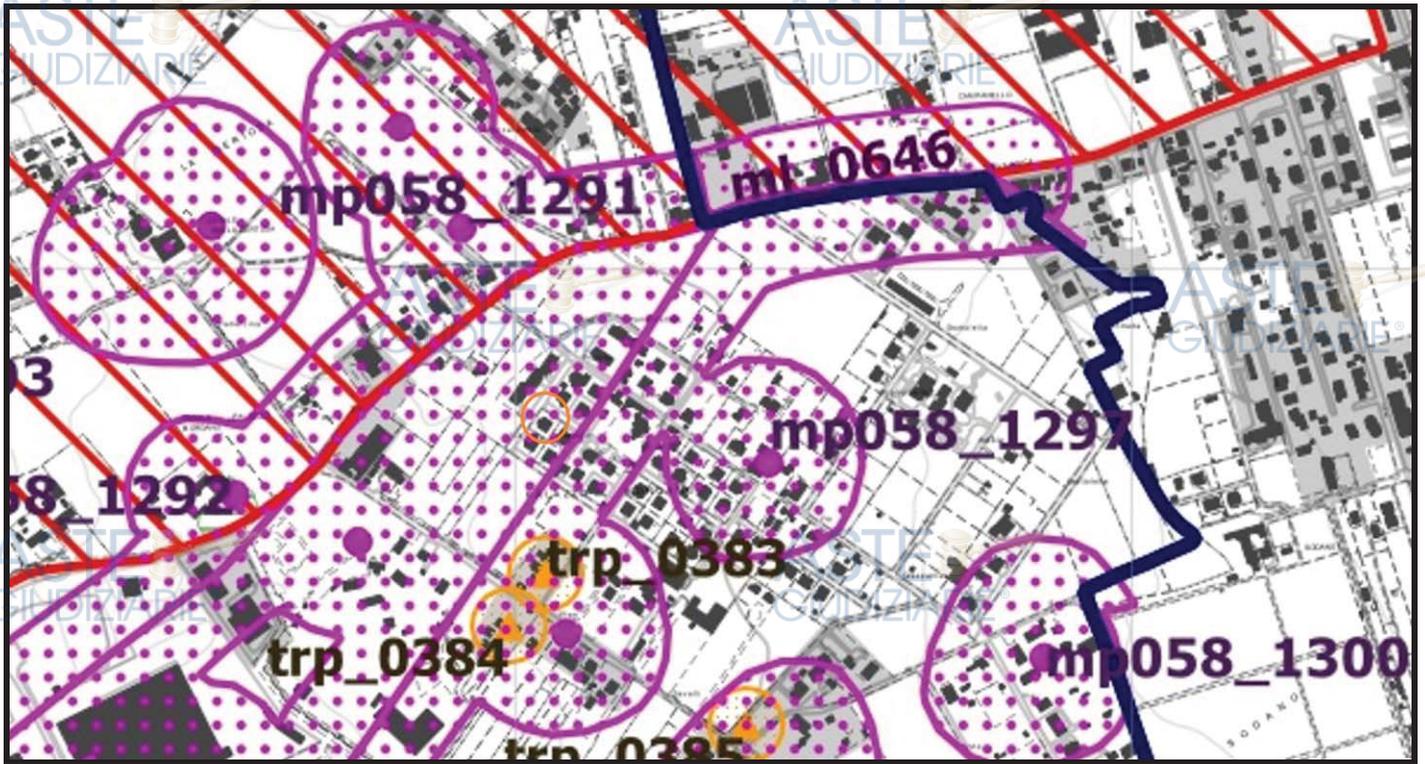


Stralcio del PRG vigente - rete ecologica

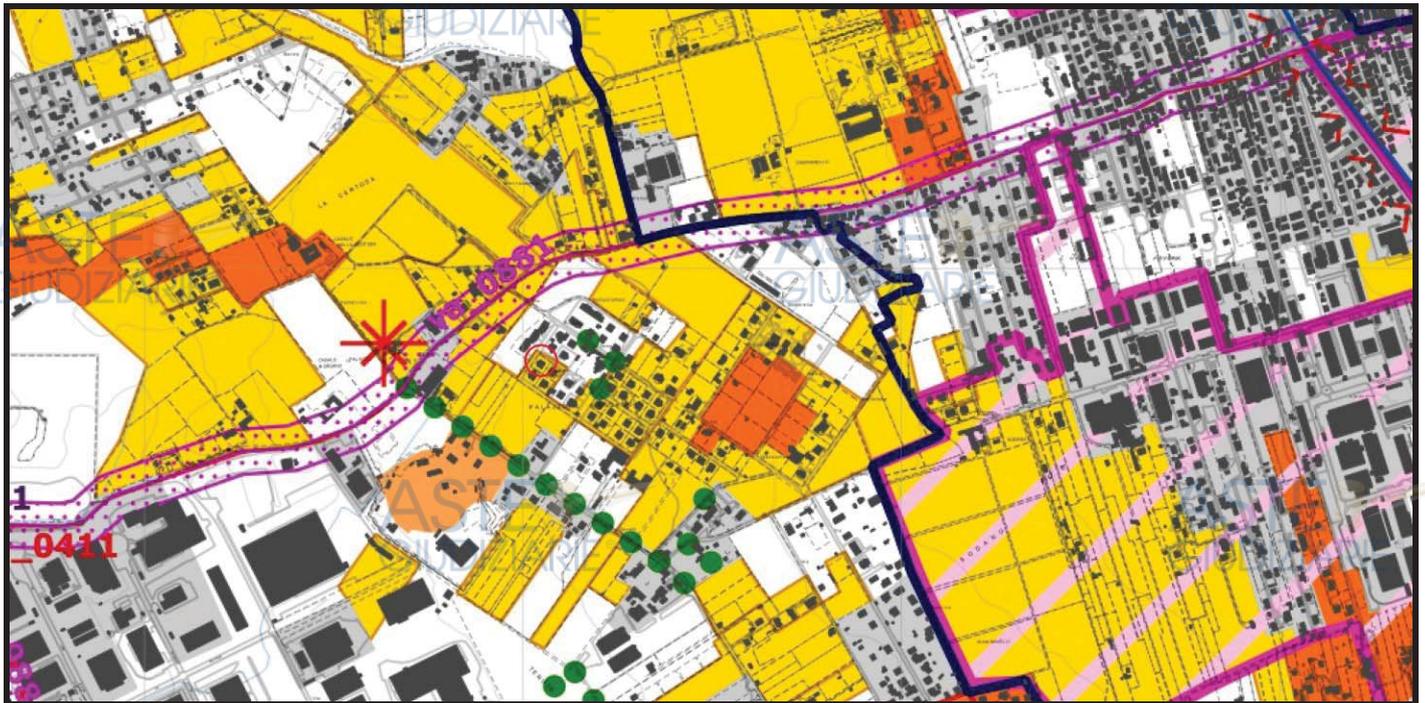


PTPR Tav A





PTPR Tav B



PTPR Tav C

NTA del PRG:

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento

ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell' art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e

interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

Vedere quanto scritto per il bene n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bisogna considerare che attualmente l'edificio è suddiviso di fatto (senza titolo) in due unità abitative che hanno incorporato e cambiato l'uso anche del garage. Una prima unità abitativa comprende parte del piano terra e tutto il piano primo, mentre una seconda unità è composta di parte del piano terra e di tutto il piano seminterrato, inclusi il garage (sub 503 - Bene 2) e la cantina ora abusivamente destinati ad abitazione.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

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

L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato in base del permesso di costruire n. 101 rilasciato in data 2 febbraio 2005 in base al progetto n. 35140/00 (nuovi tipi).

Nell'immobile attualmente sono presenti numerosi abusi, principalmente di carattere volumetrico e di cambio di destinazione d'uso, ma anche relativi al frazionamento senza titolo, distribuzione interna e prospetti (finestre porte, locali tecnici, ecc.).

L'immobile pignorato è realizzato in base alla tipologia denominata "B" sul progetto approvato, di cui il permesso di costruire n.101 del 13.04.2005. La tipologia in questione prevede le seguenti superfici: 99,83 mq di SUL equivalenti a mc 305,69.

La consistenza e relativa destinazione stimate riguardano le parti come previste dal titolo, mentre di sotto vengono riportate le superfici (e destinazioni) reali.

Piano seminterrato (destinazioni da progetto: box + cantina), ora interamente destinato ad abitazione di superficie mq 162,00 totali lordi, con modifiche anche ai prospetti e infissi (aperture) di progetto, realizzazione di bagni e impianti per una destinazione residenziale. Il piano seminterrato da progetto era collegato al piano terra tramite scala accessibile dall'esterno ora dopo l'aumento abusivo di cubatura l'accesso è con scala interna. Va ripristinato come da progetto approvato, ed il garage (e cantina) va riportato alla sua destinazione originaria.

Piano Terra (destinazione da progetto: abitazione): attualmente sono presenti mq 122,50 lordi abitazione (mq 100,00 netti) realizzati inglobando delle rientranze nei prospetti (o logge) + mq 69,00 per n. 2 portici (di cui uno abusivo di mq 20,50 circa, da demolire) e sono presenti anche due piccoli locali tecnici abusivi. Il frazionamento è senza titolo, l'aumento di cubatura e la modifica della scala interna anche, così come la diversa

distribuzione interna (la distribuzione interna è sanabile con CILA in sanatoria, dopo la rimozione degli altri abusi). Vanno ripristinate le cubature di progetto con riapertura delle rientranze tamponate, demolito il portico abusivo e sanati i prospetti difformi.

Piano primo: (da progetto doveva esistere solo uno stenditoio coperto di mq 51,00 lordi e mq 42,66 mq netti, in parte stamponato).

Allo stato attuale il piano primo è destinato ad abitazione ed è stato eseguito un ulteriore ampliamento di volumetria abusiva a coprire in lunghezza tutto il piano inferiore (prima solo la parte centrale), per un totale di mq 124,00 circa lordi totali di residenziale. Va ripristinato allo stato di progetto approvato, demolendo le volumetrie realizzate in eccesso (dovrebbe essere possibile, in alternativa se si dovessero presentare problemi statici bisognerebbe procedere alla fiscalizzazione di cui all'art. 34 del DPR 380/01 previo benestare della pubblica amministrazione e pagamento delle sanzioni). E' stata anche modificata la scala interna che collegava i due piani, Terra e Primo.

Le opere realizzate in difformità di progetto (tranne le modifiche distributive al piano terra) non sono sanabili e vanno demolite. Per fare ciò vanno richiesti i necessari permessi (es. SCIA). Tutti i relativi costi di ripristino verranno detratti dal valore dell'immobile. Per quanto non descritto sopra, vedere il grafico comparativo di rilievo.

E' presente atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del comune di Roma, datato 25/05/2004 rep. 5250/1296 notaio Federico Magliulo di Roma, trascritto l' 8 giugno 2004 al n. 39076 registro particolare. Trattasi di atto di cessione gratuita, ed accettazione, atto d'obbligo per vincolo lotto, per la destinazione d'uso, per parcheggio ed alberature. Tra tutti gli obblighi assunti (vedere atto d'obbligo allegato), ci sono anche il mantenimento della destinazione d'uso del piano interrato (dove sono presenti da progetto la cantina e box), del piano servizi e la destinazione d'uso non residenziale degli accessori al piano terra al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra e piano primo, come riportato nelle planimetrie di progetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

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

Vedere quanto scritto per il bene n.1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non è costituito alcun condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROCCADASPIDE N. 10, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non è costituito alcun condominio.

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

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1

Piena proprietà di porzione del villino unifamiliare sito in comune di Roma, località Palazzo Morgana, con accesso pedonale dalla via Vitulazio n. 21/23 ed accesso carrabile dalla via Roccadaspide n. 10 e precisamente: appartamento composto al piano terra da corte esclusiva, soggiorno pranzo, cucina, bagno e portico, con scala interna di accesso al piano primo composto da tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno. Da un secondo ingresso separato al piano terra con due portici, soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno, collegato internamente con la zona garage (sub 503) dall'interno del quale si accede alla cantina ora composta da tre camere, due bagni e disimpegno. L'immobile confina nel suo insieme con via Vitulazio, via Roccadaspide, particella 1075 del Foglio 1185, box auto sub 503 al piano seminterrato, salvo se altri.

L'immobile è distinto nel NCEU del Comune di Roma, al foglio 1185, particella 1072, subalterni 501 e 502 tra loro graffiati, zc 6, cat. A/7, cl. 5, vani 6, rendita € 1.053,57, sup. cat. 158 mq, VIA VITULAZIO n. 21-23 Piano S1-T-1,

L'immobile si trova in zona esterna al GRA di Roma, ricadente nel Municipio IX, località Palazzo Morgano. La zona si raggiunge dalla direttrice Ardeatina e poi dalla via della Stazione di Pavona, in direzione del lago di Albano. La cittadina di Albano Laziale con i suoi servizi è molto più vicina all'immobile rispetto alle zone centrali del comune di Roma nel quale è ubicato l'immobile. E' una zona rurale ma con diverse zone a carattere industriale/terziario. Il comprensorio dove è ubicato l'immobile è a carattere residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composto di ville unifamiliari, con ampia possibilità di parcheggio a raso su strada pubblica.

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 371.466,00

Premesse e considerazioni sul mercato immobiliare attuale:

Le compravendite di abitazioni nel 2° trimestre del 2024 registrano un lieve incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale all'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diverse, tutte le aree territoriali. Le grandi città mostrano variazioni diversificate.

La quota di persone fisiche che hanno acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario supera il 40%, dato in crescita rispetto a quanto rilevato nello scorso trimestre. Aumenta la quota di acquisti di prime case, circa il 71% nel secondo trimestre 2024, e solo il 6,4% delle abitazioni acquistate è di nuova costruzione.

Nel mercato della locazione, le abitazioni con un nuovo contratto registrato nel secondo trimestre 2024 diminuiscono del 2,7% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti individuati nel mercato delle locazioni, sono però in aumento sia i contratti transitori, +1,3%, sia quelli agevolati per studenti con abitazioni locate per intero, +4,5%, e per porzione, +25,7%. Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta in questo trimestre a oltre 1,3 miliardi di euro.

In Italia, secondo l'ISTAT, i prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2024 diminuiscono dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e aumentano dell'1,7% rispetto al primo trimestre del 2023. La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% (in decelerazione rispetto al +8,8% del trimestre precedente) e in misura minore a quelli delle esistenti che salgono dello 0,8%.

Sul mercato nazionale nel secondo trimestre del 2024 sono state compravendute circa 186 mila abitazioni, oltre 2 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2023 (+1,2%). In tutte le Aree geografiche del paese crescono gli scambi, in controtendenza rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era -7,2% nel primo trimestre 2024). L'aumento degli acquisti è più marcato nelle aree del Nord e nel Centro. I comuni minori trainano la crescita con una variazione del +1,6%, più elevata rispetto a quella registrata nelle città capoluogo (+0,2).

La superficie complessiva delle abitazioni scambiata aumenta con incrementi analoghi a quelli riscontrati per le unità compravendute. L'aumento degli scambi riguarda tutti i tagli dimensionali ma in particolare vengono

compravendute soprattutto abitazioni di piccola grandezza, inferiore a 50 m2 e abitazioni molto grandi, oltre i 115 m2, entrambe le tipologie crescono del 2% circa.

Gli acquisti, delle PF, assistiti da mutuo ipotecario superano il 41% e continua a diminuire il tasso di interesse medio iniziale.

I dati relativi alle compravendite residenziali, distinti per abitazioni di nuova costruzione e abitazioni esistenti, mostrano un calo dei volumi di scambio di abitazioni di nuova costruzione di quasi il 15% rispetto all'omologo trimestre del 2023. Le compravendite di abitazioni esistenti, al contrario, aumentano del 2,5%. La quota di compravendite di nuove abitazioni aumenta leggermente rispetto al trimestre precedente e si attesta al 6,4%.

I dati delle compravendite di abitazioni nelle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua lievemente negativa, contrariamente al dato nazionale. I segni delle variazioni sono differenti tra le diverse città: a Roma quasi il 50% delle PF ha acquistato le abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario. Roma è anche la città con la quota più elevata di acquisti di prime case, l'83% circa.

Per l'Italia, infine, il clima del mercato immobiliare residenziale del secondo trimestre 2024 rilevato presso gli agenti immobiliari mediante il Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia, è sintetizzabile nei punti che seguono:

- Nel II trimestre del 2024 rimane ampiamente prevalente la quota di operatori che segnalano stabilità dei prezzi delle abitazioni (67,2 per cento). La percentuale degli agenti che ravvisano un aumento delle quotazioni rispetto a tre mesi prima si è ridotta (all'11,2 per cento da 13,9 nella precedente rilevazione) e resta inferiore a quella di chi ne riporta una diminuzione (21,6 per cento).
- La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione è aumentata rispetto al II trimestre del 2023, raggiungendo livelli elevati nel confronto con le indagini passate (86,6 per cento). Il saldo tra le agenzie che dichiarano un aumento di transazioni intermedie rispetto a un anno prima e quelle che invece ne riscontrano una riduzione è rimasto negativo e in lieve peggioramento (-23,7 punti percentuali da -22,0).
- Sia lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore sia il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita sono sostanzialmente rimasti sui valori minimi registrati dall'inizio della rilevazione (rispettivamente all'8,5 per cento e a 5,7 mesi).
- Seppur in diminuzione, rimangono elevate le percentuali degli agenti che riscontrano una riduzione degli incarichi da evadere (37,6 per cento da 40,6 nella scorsa indagine) e dei nuovi incarichi a vendere (42,2 da 42,8).
- Le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere sono il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai possibili compratori. È rimasta stabile la quota degli operatori che segnalano la difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti tra le cause prevalenti, al 23,5 per cento, dopo essersi ridotta significativamente nei tre trimestri precedenti.
- È diminuita, per il secondo trimestre consecutivo, la quota degli operatori che segnalano la difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere, collocandosi al 23,7 per cento, oltre dieci punti percentuali al di sotto dei valori raggiunti nel terzo trimestre del 2023.
- La percentuale di acquisti finanziati con un mutuo è appena diminuita rispetto alla precedente rilevazione, al 61,5 per cento; resta sostanzialmente stabile, al 77,1 per cento, il rapporto medio tra ammontare del prestito e valore dell'immobile.
- La quota di agenti che hanno riscontrato una crescita dei canoni di locazione rispetto al trimestre precedente è scesa nel confronto con la passata rilevazione (48,8 per cento da 53,1), pur restando su livelli molto elevati. Il 37,1 per cento delle agenzie prefigura ulteriori aumenti nel trimestre in corso, sostanzialmente in linea con le attese rilevate sia nello scorso trimestre sia nello stesso periodo dello scorso anno.
- Le attese degli agenti sul trimestre in corso e su un orizzonte biennale, riferite sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale, sono divenute meno negative rispetto al periodo corrispondente del 2023.

Tutto ciò premesso, al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima

sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari.

In base alle banche dati di Immobiliare.it, in zona gli immobili si assestano su valori medi di € 1.500,00 al mq (da 1.225 €/mq a 1.775 €/mq).

Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2024 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma). In base alle statistiche di settore, troviamo dei valori che vanno da un minimo di € 1.250,00 ad un massimo di € 1.800,00 (ville e villini) al mq secondo OMI - I° semestre 2024: zona OMI Suburbana/SANTAPALOMBA-PIAN SAVELLI (VIA DELLA STAZIONE DI PAVONA) Codice zona: E64, Microzona: 216, abitazioni civili, destinazione: residenziale. Secondo Tecnoborsa invece se quotazioni vanno da un minimo di € 1.900,00 ad un massimo € 2.400,00 al mq: Z23 Castel di Leva (Municipio: IX - ex Municipio XII).

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato. Attuale valore di libero mercato dell'immobile:

In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale pochi immobili comparabili in zona i cui prezzi richiesti vanno da un minimo di € 1.700,00 ad un massimo di € 2.400,00 al mq. Tali richieste, per immobili similari (stesso comprensorio, immobili simili) sono però viziati da valutazioni proiettate su superfici considerate residenziali, che residenziali non sono (nella loro totalità si intende, vedere piani seminterrati considerati come residenziali). Altri comparabili in zone anche limitrofe non si trovano sul mercato. Lo scrivente Esperto ritiene congruo come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di 1.800,00 €/mq, al lordo delle decurtazioni che vedremo nel paragrafo successivo.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1

Piena proprietà di porzione del villino unifamiliare sito in comune di Roma, località Palazzo Morgana, con accesso pedonale dalla via Vitulazio n. 21/23 ed accesso carrabile dalla via Roccadaspide n. 10 e precisamente: box auto con accesso carrabile su via Roccadaspide n. 10, attualmente adibito senza titolo ad abitazione e composto da due camere, una cucina, e due bagni, collegato internamente sia al piano seminterrato che al piano terra tramite scale interna alla unità immobiliare distinta con i subb 501 e 502 graffati.

L'immobile confina nel suo insieme con terrapieno su tre lati, immobile subb 501 e 502 graffati, distacco su via Roccadaspide, salvo se altri.

L'immobile è distinto nel NCEU del Comune di Roma, al foglio 1185, particella 1072, subalterno 503, zc 6, cat. C/6, cl. 9, cons. 78 mq, sup. cat. 84 mq, rendita € 197,39, VIA ROCCADASPIDE n. 10 Piano S1.

L'immobile si trova in zona esterna al GRA di Roma, ricadente nel Municipio IX, località Palazzo Morgano. La zona si raggiunge dalla direttrice Ardeatina e poi dalla via della Stazione di Pavona, in direzione del lago di Albano. La cittadina di Albano Laziale con i suoi servizi è molto più vicina all'immobile rispetto alle zone centrali del comune di Roma nel quale è ubicato l'immobile. E' una zona rurale ma con diverse zone a carattere industriale/terziario. Il comprensorio dove è ubicato l'immobile è a carattere residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composto di ville unifamiliari, con ampia possibilità di parcheggio a raso su strada pubblica.

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

Valore di stima INIZIALE del bene: € 60.900,00

vedere quanto scritto per il bene n.1.

Lo scrivente Esperto ritiene congruo come valore unitario per mq. di superficie lorda la cifra di 700,00 €/mq, al lordo delle decurtazioni che vedremo nel paragrafo successivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1	206,37 mq	1.800,00 €/mq	€ 371.466,00	100,00%	€ 371.466,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Roccadispede n. 10, piano S1	87,00 mq	700,00 €/mq	€ 60.900,00	100,00%	€ 60.900,00
Valore di stima:					€ 432.366,00

Valore INIZIALE di stima: € 433.000,00 in ct

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, messa in pristino allo stato di progetto approvato, sanzioni, pratiche	68000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2000,00	€

Valore finale di stima: € 320.000,00 in ct

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 25/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca



LOTTO UNICO**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1

Piena proprietà di porzione del villino unifamiliare sito in comune di Roma, località Palazzo Morgana, con accesso pedonale dalla via Vitulazio n. 21/23 ed accesso carrabile dalla via Roccadaspide n. 10 e precisamente: appartamento composto al piano terra da corte esclusiva, soggiorno pranzo, cucina, bagno e portico, con scala interna di accesso al piano primo composto da tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno. Da un secondo ingresso separato al piano terra con due portici, soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno, collegato internamente con la zona garage (sub 503) dall'interno del quale si accede alla cantina ora composta da tre camere, due bagni e disimpegno. L'immobile confina nel suo insieme con via Vitulazio, via Roccadaspide, particella 1075 del Foglio 1185, box auto sub 503 al piano seminterrato, salvo se altri

L'immobile è istinto nel NCEU del Comune di Roma, al foglio 1185, particella 1072, subalterni 501 e 502 tra loro graffati, zc 6, cat. A/7, cl. 5, vani 6, rendita € 1.053,57, sup. cat. 158 mq, VIA VITULAZIO n. 21-23 Piano S1-T-1,

L'immobile si trova in zona esterna al GRA di Roma, ricadente nel Municipio IX, località Palazzo Morgano. La zona si raggiunge dalla direttrice Ardeatina e poi dalla via della Stazione di Pavona, in direzione del lago di Albano. La cittadina di Albano Laziale con i suoi servizi è molto più vicina all'immobile rispetto alle zone centrali del comune di Roma nel quale è ubicato l'immobile. E' una zona rurale ma con diverse zone a carattere industriale/terziario. Il comprensorio dove è ubicato l'immobile è a carattere residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composto di ville unifamiliari, con ampia possibilità di parcheggio a raso su strada pubblica.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente del comune di Roma, l'immobile ricade nel Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art. 52, Art.53. Strumento di Attuazione: Programma Integrato, DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XII n. 3 Santa Palomba - Citta' da ristrutturare, MUNICIPIO: IX. PRG, carta per la qualità: PRG, rete ecologica: PTPR Tav A: paesaggio degli insediamenti in evoluzione Articolo 29 NTA del PTPR: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione: 1. Il Paesaggio dell'insediamento in evoluzione è costituito da ambiti anche parzialmente edificati in via di trasformazione o comunque individuati come compatibili con programmi di sviluppo urbano. Possono comprendere territori con originaria destinazione agricola ma ormai inseriti in tessuti urbani o ad essi immediatamente circostanti. 2. Nei paesaggi in evoluzione sono consentite varianti agli strumenti urbanistici a scopo edificatorio. 3. La tutela è volta a promuovere la qualità degli insediamenti urbani attraverso la realizzazione di tessuti integrati, il controllo delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi. 4. La tutela è volta inoltre alla conservazione e valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito anche mediante il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui. PTPR Tav B: Aree di rispetto archeologiche - vincolo cod. mp058_1297 (frammenti fittili) PTPR Tav C: Sistema agrario a carattere permanente (Artt. 31 bis e 31 bis I L.R. 24/1998) Note relative alla tav. B: Area di rispetto implica essenzialmente che qualora si voglia attuare una ristrutturazione che preveda ampliamenti laterali, demolizione e ricostruzione o eseguire una nuova costruzione, è obbligatorio allegare alla relazione paesaggistica il nulla osta della Soprintendenza di Stato (vedere art. 42 delle NTA al PTPR comma 5 lettera C ed il comma 6)

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1

Piena proprietà di porzione del villino unifamiliare sito in comune di Roma, località Palazzo Morgana, con accesso pedonale dalla via Vitulazio n. 21/23 ed accesso carrabile dalla via Roccadaspide n. 10 e precisamente: box auto con accesso carrabile su via Roccadaspide n. 10, attualmente adibito senza titolo ad abitazione e composto da due camere, una cucina, e due bagni, collegato internamente sia al piano seminterrato che al piano terra tramite scale interna alla unità immobiliare distinta con i subb 501 e 502 graffati. L'immobile confina nel suo insieme con terrapieno su tre lati, immobile subb 501 e 502 graffati, distacco su via Roccadaspide, salvo se altri.

L'immobile è distinto nel NCEU del Comune di Roma, al foglio 1185, particella 1072, subalterno 503, zc 6, cat. C/6, cl. 9, cons. 78 mq, sup. cat. 84 mq, rendita € 197,39, VIA ROCCADASPIDE n. 10 Piano S1.

L'immobile si trova in zona esterna al GRA di Roma, ricadente nel Municipio IX, località Palazzo Morgano. La zona si raggiunge dalla direttrice Ardeatina e poi dalla via della Stazione di Pavona, in direzione del lago di Albano. La cittadina di Albano Laziale con i suoi servizi è molto più vicina all'immobile rispetto alle zone centrali del comune di Roma nel quale è ubicato l'immobile. E' una zona rurale ma con diverse zone a carattere industriale/terziario. Il comprensorio dove è ubicato l'immobile è a carattere residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composto di ville unifamiliari, con ampia possibilità di parcheggio a raso su strada pubblica.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere quanto scritto per il bene n.1

Prezzo base d'asta: € 320.000,00 in ct



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1687/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 320.000,00 IN CT

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vitulazio nn. 21-23, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502	Superficie	206,37 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale è buono, tranne nel piano seminterrato dove sono presenti ammaloramenti agli intonaci e tinteggiature del soffitto.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione del villino unifamiliare sito in comune di Roma, località Palazzo Morgana, con accesso pedonale dalla via Vitulazio n. 21/23 ed accesso carrabile dalla via Roccadaspide n. 10 e precisamente: appartamento composto al piano terra da corte esclusiva, soggiorno pranzo, cucina, bagno e portico, con scala interna di accesso al piano primo composto da tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno. Da un secondo ingresso separato al piano terra con due portici, soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno, collegato internamente con la zona garage (sub 503) dall'interno del quale si accede alla cantina ora composta da tre camere, due bagni e disimpegno. L'immobile confina nel suo insieme con via Vitulazio, via Roccadaspide, particella 1075 del Foglio 1185, box auto sub 503 al piano seminterrato, salvo se altri. L'immobile è istinto nel NCEU del Comune di Roma, al foglio 1185, particella 1072, subalterni 501 e 502 tra loro graffati, zc 6, cat. A/7, cl. 5, vani 6, rendita € 1.053,57, sup. cat. 158 mq, VIA VITULAZIO n. 21-23 Piano S1-T-1, L'immobile si trova in zona esterna al GRA di Roma, ricadente nel Municipio IX, località Palazzo Morgano. La zona si raggiunge dalla direttrice Ardeatina e poi dalla via della Stazione di Pavona, in direzione del lago di Albano. La cittadina di Albano Laziale con i suoi servizi è molto più vicina all'immobile rispetto alle zone centrali del comune di Roma nel quale è ubicato l'immobile. E' una zona rurale ma con diverse zone a carattere industriale/terziario. Il comprensorio dove è ubicato l'immobile è a carattere residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composto di ville unifamiliari, con ampia possibilità di parcheggio a raso su strada pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente suddiviso, senza titolo, in 3 porzioni abitative. Gli occupanti sono la esecutata con le due figlie in una delle porzioni divise, il fratello delle debitrici, Sig. ***** assieme al figlio, Sig. ***** e alla moglie Sig.ra ***** in una seconda porzione e nel box auto trasformato di abitazione.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Roccadaspide n. 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1185, Part. 1072, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo medio. Presenti ammaloramenti agli intonaci e tinteggiature del soffitto. L'immobile è stato trasformato senza titolo in abitazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione del villino unifamiliare sito in comune di Roma, località Palazzo Morgana, con accesso pedonale dalla via Vitulazio n. 21/23 ed accesso carrabile dalla via Roccadaspide n. 10 e precisamente: box auto con accesso carrabile su via Roccadaspide n. 10, attualmente adibito senza titolo ad abitazione e composto da due camere, una cucina, e due bagni, collegato internamente sia al piano seminterrato che al piano terra tramite scale interna alla unità immobiliare distinta con i subb 501 e 502 graffati. L'immobile confina nel suo insieme con terrapieno su tre lati,		

	immobile subb 501 e 502 graffati, distacco su via Roccadaspide, salvo se altri. L'immobile è distinto nel NCEU del Comune di Roma, al foglio 1185, particella 1072, subalterno 503, zc 6, cat. C/6, cl. 9, cons. 78 mq, sup. cat. 84 mq, rendita € 197,39, VIA ROCCADASPIDE n. 10 Piano S1. L'immobile si trova in zona esterna al GRA di Roma, ricadente nel Municipio IX, località Palazzo Morgano. La zona si raggiunge dalla direttrice Ardeatina e poi dalla via della Stazione di Pavona, in direzione del lago di Albano. La cittadina di Albano Laziale con i suoi servizi è molto più vicina all'immobile rispetto alle zone centrali del comune di Roma nel quale è ubicato l'immobile. E' una zona rurale ma con diverse zone a carattere industriale/terziario. Il comprensorio dove è ubicato l'immobile è a carattere residenziale a bassa densità abitativa, prevalentemente composto di ville unifamiliari, con ampia possibilità di parcheggio a raso su strada pubblica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente suddiviso, senza titolo, in 3 porzioni abitative. Gli occupanti sono la esecutata con le due figlie in una delle porzioni divise, il fratello delle debitrici, Sig. ***** assieme al figlio, Sig. ***** e alla moglie Sig.ra ***** in una seconda porzione e nel box auto trasformato di abitazione.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITULAZIO NN. 21-23, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Roma 1 il 07/07/2010
Reg. gen. 83997 - Reg. part. 19902
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA società per azioni a socio unico
Contro ***** , *****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Mario Fea di Roma
Data: 07/07/2010
N° repertorio: 83112
N° raccolta: 16299
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 02/08/2011
Reg. gen. 89875 - Reg. part. 18625
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA società per azioni a socio unico
Contro ***** , *****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: notaio Mario Fea di Roma
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 84363
N° raccolta: 16940
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo condizionato
iscrizione NN. 15882/3930 del 08/02/2005 . ipoteca volontaria (concessione garanzia mutuo condizionato del 03/02/2005 n. rep. 64668/14602 notaio la Gioia Luigi di Roma) a favore di banca nazionale del Lavoro SpA contro ***** srl , capitale € 4.500.000,00 totale € 9.000.000,00 durata 20 anni gravante su catasto Roma sez C Fg 1185 partt. 28, 29, 487, 488, 489, 490, 493, 991, con a margine lista annotazioni.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 10/12/2015
Reg. gen. 127037 - Reg. part. 91352
Quota: 1/2
A favore di ***** srl
Contro *****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/06/2023
Reg. gen. 76802 - Reg. part. 56375
Quota: 1/2
A favore di ***** s.r.l.
Contro *****

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
Iscritto a Roma 1 il 07/07/2010
Reg. gen. 83997 - Reg. part. 19902
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA società per azioni a socio unico
Contro ***** , *****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Mario Fea di Roma
Data: 07/07/2010
N° repertorio: 83112
N° raccolta: 16299
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 02/08/2011
Reg. gen. 89875 - Reg. part. 18625
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA società per azioni a socio unico
Contro ***** , *****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: notaio Mario Fea di Roma
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 84363
N° raccolta: 16940
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo condizionato
iscrizione NN. 15882/3930 del 08/02/2005 . ipoteca volontaria (concessione garanzia mutuo condizionato del 03/02/2005 n. rep. 64668/14602 notaio la Gioia Luigi di Roma) a favore di banca nazionale del Lavoro SpA contro ***** srl , capitale € 4.500.000,00 totale € 9.000.000,00 durata 20 anni gravante su catasto Roma sez C Fg 1185 partt. 28, 29, 487, 488, 489, 490, 493, 991, con a margine lista annotazioni.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 10/12/2015
Reg. gen. 127037 - Reg. part. 91352
Quota: 1/2
A favore di ***** srl
Contro *****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/06/2023
Reg. gen. 76802 - Reg. part. 56375
Quota: 1/2
A favore di ***** s.r.l.
Contro *****

-  01_visura catastale abitazione
-  02_visura catastale box
-  03_planimetria catastale abitazione
-  04_planimetria catastale box
-  05_estratto di mappa catastale
-  06_modello D variazione catastale del 15.07.2008 prat. RM0953625
-  07_permesso di costruire n.101 del 13.04.2005
-  08_progetto di concessione tav. 1
-  09_progetto di concessione tav. 2
-  10_progetto di concessione tav. 4B
-  11_progetto di concessione tav. 5B
-  12_fascicolo progetto di concessione
-  13_atto d'obbligo
-  14_rilievo grafico comparativo
-  15_rilievo fotografico
-  16_atto di compravendita rep 73804_10060 del 15.1.2000
-  17_atto di permuta rep 61159_14160 del 2004
-  18_atto di permuta rep 61159_14160 del 2004 - allegati
-  19_atto di identificazione catastale rep 74980_17044 del 9.11.2006
-  20_nota trascriz compravendita vendita 21376-2010
-  21_atto di compravendita rep 81611_20708 del 9.3.2010
-  22_visure di conservatoria elenco
-  23_verbale di accesso del 23.12.24

