

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 104957/1999 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22



Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104957/1999 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	34



All'udienza del 03/07/2019, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via dei Lauri 20 - 22, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Lauri 30, interno 4, piano S1





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via dei Lauri 20 - 22, piano T

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un locale commerciale (negozi) sito in via dei Lauri 20 - 22 - piano terra (rialzato) - quartiere "Centocelle" (Municipio 5); lo stesso è parte un edificio a destinazione prevalentemente residenziale realizzato negli anni '60 che si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed 1 interrato occupato da locali cantine e da n° 5 box auto aventi accesso, a mezzo di rampa e spazi di manovra scoperti, dal civico 30 della stessa via dei Lauri. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. vicine le fermate METRO C "Gardenie" e "Mirti"). Il negozio, avente due vetrine su strada, risulta così composto: due ampi vani principali comunicanti, vano cieco e bagno con antibagno. La superficie commerciale è pari a circa 87 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta, con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, che nulla risulta eccepito in atti, negli ultimi 20 anni, rispetto all'eventuale carenza della stessa. Si precisa inoltre che il Creditore Procedente ha provveduto nei termini a rinnovare sia la Trascrizione del Pignoramento (RP n° 61466 del 18/07/2019) che l'Iscrizione Ipotecaria (Ipoteca in rinnovazione - iscrizione del 20/10/2014 RP 15402).

NOTE DI CUI AL PIGNORAMENTO DEL 1999 (CHE HA INCARDINATO LA PROCEDURA PORTANTE 104957/1999)

Per quanto riguarda la corrispondenza tra i diritti reali pignorati (e successivamente trascritti) e quelli di fatto in Titolarità ai debitori eseguiti si evidenzia quanto segue:

A) il bene pignorato è stato acquistato in data 26/06/1987 con atto a rogito del Notaio **** Omissis **** rep. 26102 (regolarmente trascritto) dai seguenti soggetti:

**** Omissis **** -----PROPRIETA' 1/2

**** Omissis **** ---- PROPRIETA' 1/4 (in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****)

**** Omissis **** -----PROPRIETA' 1/4 (in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****)

B) il pignoramento del bene è stato originariamente notificato in data 15/03/1999 e trascritto il 21/07/1999 al numero di formalità 37812 contro i seguenti soggetti:

**** Omissis **** ----- PROPRIETA' 1/2

**** Omissis **** ---- PROPRIETA' 1/8 (quale erede di)

**** Omissis **** ----- PROPRIETA' 3/8 (in proprio 2/8 e quale erede di 1/8)

C) Il comproprietario **** Omissis **** è deceduto in data a (in data antecedente al pignoramento); con riferimento alla quota di comproprietà posseduta da quest'ultimo si precisa che: - dagli atti di causa - sussiste RINUNCIA ALL'EREDITA' del figlio **** Omissis **** del - Trib. Circ. di - Fascicolo ; tale rinuncia è successiva alla notifica del Pignoramento () ed

antecedente alla trascrizione dello stesso (). A seguito di tale disposizione l'eredità è andata per intero al coniuge **** Omissis **** (Cfr. effetto retroattivo della rinuncia all'eredità);
- sussiste DENUNCIA DI SUCCESSIONE a favore del solo coniuge **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (de cuius) trascritta in data al numero di rp; tale successione non riporta nell'attivo ereditato dalla sig.ra **** Omissis ****, gli immobili pignorati;
- sussiste DENUNCIA DI SUCCESSIONE a favore del solo coniuge **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (de cuius) trascritta in data al numero di rp; tale successione riporta nell'attivo ereditato il bene in oggetto
- sussiste ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** - Trascritta in data al numero di rp (nella sezione B della Nota sono indicati esclusivamente altri immobili di proprietà del de cuius).

Per quanto sopra evidenziato il sottoscritto Esperto si è rimesso al giudizio ed alle determinazioni del GE in merito alla quota effettivamente pignorata, ovvero se la stessa ricomprenda la quota dell'erede rinunciatario, visto che:

- il pignoramento originario colpisce la piena proprietà del bene compresa la quota in capo a **** Omissis **** (erede **** Omissis ****) pari ad 1/8;
- quest'ultimo rinuncia a tale quota in data successiva alla notifica del pignoramento ed antecedente alla Trascrizione dello stesso; l'intera quota di proprietà del de cuius va al coniuge **** Omissis ****;
- nel rinnovo della trascrizione del pignoramento (18/07/2019 - RP 61466) si prende atto della suddetta rinuncia all'eredità e per il bene in oggetto risultano i seguenti soggetti e quote:
**** Omissis **** ----- PROPRIETA' 1/2
**** Omissis **** ----- PROPRIETA' 1/2
**** Omissis **** ----- PROPRIETA' --- (quota non indicata)

Si precisa inoltre che:

- in pendenza del Procedimento Esecutivo sono successivamente deceduti i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, unico erede della sig.ra **** Omissis ****, ha rinunciato all'eredità di quest'ultima (Cfr. comparsa e dichiarazione in giudizio ex art 481 - Tribunale di Roma RG 14829/2014).

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire l'estratto di matrimonio con annotazioni a margine dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

NOTE DI CUI AL PIGNORAMENTO DEL 2004 (CHE HA INCARDINATO LA PROCEDURA RGE 117/2024 RIUNITA ALLA PORTANTE OVVERO ALLA RGE 104957/1999)

E' stata pignorata la piena proprietà del bene in oggetto; in particolare nella nota di trascrizione tale diritto è stato pignorato a favore e contro dei seguenti soggetti:

A Favore: **** Omissis ****

Contro: **** Omissis **** (1/2 della Proprietà) - **** Omissis **** (1/2 della Proprietà)

Il pignoramento è stato notificato ai Curatori dell'eredità giacente.

Si precisa che in data 09/10/2024 RP 89368 RG 120016 è stata inoltre trascritta, con riferimento al bene in oggetto e per la quota pari ad 1/4 della Proprietà, l'accettazione di eredità di **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****.

Con riferimento alla regolarità della Procedura rge 117/2024 si rimanda alle verifiche ed alla relazione depositata dal Custode in data 17/06/2024.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

SALVO QUANTO PRECISATO NEL CAPITOLO "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567".

Si precisa che in pendenza del Procedimento Esecutivo sono successivamente deceduti i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Alla luce della rinuncia alle eredià da parte del figlio **** Omissis **** (cfr. Capitolo "Completezza documentazione ex art. 567"), sono stati nominati i relativi Curatori dell'eredità giacente, intervenuti nella Procedura.

CONFINI

Il bene pignorato confina con: via dei Lauri, androne condominiale, appartamento interno 1, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VANO 1	29,40 mq	34,40 mq	1	34,40 mq	2,90 m	T (rialzato)
VANO 2	32,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	3,70 m	T (rialzato)
VANO CIECO	10,70 mq	12,45 mq	1	12,45 mq	3,70 m	T (rialzato)
ANTIBAGNO	1,20 mq	1,50 mq	1	1,50 mq	3,70 m	T (rialzato)
BAGNO	1,90 mq	2,70 mq	1	2,70 mq	3,70 m	T (rialzato)
Totale superficie convenzionale:				87,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 20/01/2020; in data 26/09/2024 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo limitato all'esterno dell'edificio. L'altezza riportata non tiene conto delle attuali zone controsoffittate (Cfr. planimetria sdf allegata).

I coefficienti per il calcolo della superficie convenzionale sono desunti dal MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI - Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si prega di prendere atto che il rilievo dello stato dei luoghi potrebbe scontare una certa approssimazione dovuta alla presenza nel locale di una notevole quantità di scatolini accatastati l'uno su l'altro fin quasi al soffitto; tale circostanza ha reso difficoltose le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1987 al 31/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 943, Part. 778, Sub. 1 Categoria C1

Il bene non risulta correttamente intestato; si precisa che in visura sono presenti degli errori di intestazione dovuti alla mancata e/o errata presentazione/registrazione di Volture Catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	943	778	1	4	C1	3	69 mq	81 mq mq	1870,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali si evidenzia la seguente variazione intervenuta successivamente rispetto alla trascrizione dell'originario pignoramento:

- VARIAZIONE del 12/02/2008 protocollo n. RM0203541 in atti dal 12/02/2008 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 14198.1/2008).

Tale variazione è relativa all'Atto di aggiornamento all'Urbano presentato presso l'AdE - Territorio dal

precedente Esperto Stimatore **** Omissis **** per regolarizzare la consistenza e inserire in atti una planimetria del bene (planimetria mancante). A seguito di tale atto di aggiornamento i dati catastali (foglio, particella e sub) rimangono invariati.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella suddetta planimetria catastale:

- errata rappresentazione / conformazione del locale (minore consistenza)
- parziale indicazione altezze

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità (ovvero quelle derivanti dalla regolarizzazione urbanistico - edilizia) attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 500,00.

Si precisa inoltre quanto segue:

- non risulta presente in atti l'elaborato planimetrico del complesso immobiliare;
- non vi è corrispondenza tra il catasto terreni e quello urbano (disallineamento).

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare oltre quanto di pertinente già evidenziato negli altri capitoli della Perizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione/manutenzione del bene risulta mediocre; nel merito si precisa che l'edificio è stato recentemente oggetto di lavori di manutenzione delle parti comuni in parte rientranti nel c.d. "Superbonus 110" (Cfr. email dell'Amministratore del 16/09/2024). Il locale risulta occupato da una notevole quantità di scatoloni accatastati l'uno su l'altro fin quasi al soffitto e contenenti materiale elettrico - telefonia non meglio precisato; tutto ciò ha reso difficoltose le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del complesso edilizio, così come indicato nel Regolamento di Condominio (allegato alla presente ovvero depositato nel fascicolo della Procedura) sono quelle di cui all'art. 1117 del codice civile salvo quanto espressamente fissato nel Regolamento stesso.

Millesimi di parti comuni del BENE pignorato (Tabelle principali):

TABELLA 1A "PROPRIETA' GENERALE": 95,00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo l'eventuale servitù a favore del condominio per la presenza all'interno dei controsoffitti non ispezionati (ovvero non attualmente ispezionabili), di condutture e/o porzioni di impianti condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato ultimato nella prima metà degli anni '60 ed è composto da una sola scala. E' stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero - cemento, tamponatura a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tinteggiato con la sola esclusione del fronte su strada del corpo più basso rivestito in pietra; la copertura è piana. Si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed uno interrato destinato a cantine e box auto; questi ultimi sono accessibili, a mezzo di rampa e spazi di manovra, dal civico 30 di via dei Lauri. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso risulta di discreta qualità: buono lo stato di manutenzione, a seguito dei recenti lavori effettuati dal Condominio sulle parti comuni in parte rientranti nel c.d. "Superbonus 110".

Il negozio pignorato, dotato di due vetrine munite di serrande avvolgibili in metallo, è accessibile dal piano marciapiede a mezzo di n°3 gradini, con una differenza di quota di circa 60 cm. Gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo mentre quelli delle due vetrine sono in alluminio; l'infisso del bagno è munito di grata di protezione. Le porte interne sono in legno standard mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate salvo quelle del bagno in parte maiolicate. I pavimenti dei vari ambienti sono in gress o simili; sono presenti alcuni controsoffitti diversamenti realizzati / rifiniti all'interno dei quali non si esclude possano essere presenti condutture e/o porzioni di impianti condominiali. Gli impianti posti in parte in traccia ed in parte in canalina esterna sono: elettrico, allarme, idrico, telefonico. Il negozio non risulta attualmente dotato di impianto di condizionamento/areazione funzionante; l'acqua calda è assicurata da uno scaldabagno elettrico. Non è stato possibile per il sottoscritto verificare il corretto funzionamento di tali impianti, da tempo inutilizzati. Nel complesso lo stato di manutenzione / conservazione risulta mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero ovvero nella disponibilità della Procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1987 al 24/11/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	NOT. GIAN CARLO NECCI	26/06/1987	26102	4082
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 1	20/07/1987		41995
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

SALVO QUANTO PRECISATO NEL CAPITOLO "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567".

Il comproprietario **** Omissis **** è deceduto in data a (in data antecedente al pignoramento); con riferimento alla quota di comproprietà posseduta da quest'ultimo si rappresenta quanto segue:

- sussiste RINUNCIA ALL'EREDITA' del figlio **** Omissis **** del - Trib. Circ. di - Fascicolo ; pertanto l'eredità è andata per intero al coniuge **** Omissis ****;
- sussiste DENUNCIA DI SUCCESSIONE a favore del solo coniuge **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (de cuius) trascritta in data al numero di formalità; tale successione non riporta nell'attivo ereditato dalla sig.ra **** Omissis ****, gli immobili pignorati;
- sussiste ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** - Trascritta in data al numero di RP (nella sezione B della Nota sono indicati esclusivamente altri immobili di proprietà del de cuius).
- sussiste DENUNCIA DI SUCCESSIONE a favore del solo coniuge **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (de cuius) trascritta in data al numero di rp; tale successione riporta nell'attivo ereditato il bene in oggetto

In data 09/10/2024 RP 89368 RG 120016 è stata inoltre trascritta, con riferimento al bene in oggetto e per la quota pari ad 1/4 della Proprietà, l'accettazione di eredità di **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****.

Si precisa inoltre che:

- in pendenza del Procedimento Esecutivo sono successivamente deceduti i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (e nominati i relativi Curatori dell'eredità giacente);
- **** Omissis ****, unico erede della sig.ra **** Omissis ****, ha rinunciato all'eredità di quest'ultima (Cfr. comparsa e dichiarazione in giudizio ex art 481 - Tribunale di Roma RG 14829/2014).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 22/10/1994

Reg. gen. 67740 - Reg. part. 15596

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 196.253,62

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 1 il 21/10/1999

Reg. gen. 83431 - Reg. part. 28360

Quota: 2/4 PROPRIETA'

Importo: € 10.845,60

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: - Annotazione n. 3302 del 30/01/2008 (Restrizione dei beni) -

Iscrizione n. 22148 del 07/10/2019

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 1 il 20/10/2014

Reg. gen. 112742 - Reg. part. 15402

Quota: 1/1 PROPRIETA'

Importo: € 196.253,62

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 1 il 07/10/2019

Reg. gen. 117887 - Reg. part. 22148

Quota: 2/4 PROPRIETA'

Importo: € 10.845,60

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 21/07/1999

Reg. gen. 61462 - Reg. part. 37812

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: - Trascrizione n. 61466 del 18/07/2019

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 07/09/2010

Reg. gen. 109619 - Reg. part. 64888

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella sez. D della nota è riportato quanto segue: "[...] SI PRECISA CHE LA **** Omissis **** AGISCE

NELLA QUALITA' DI MANDATARIA DELLA **** Omissis **** - A SUA VOLTA MANDATARIA DELLA **** Omissis **** [...]"

- **ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 18/07/2019

Reg. gen. 87910 - Reg. part. 61466

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 08/02/2024

Reg. gen. 14996 - Reg. part. 11336

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: NOTE SEZIONE D: "[...] IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 189.172,02 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. SI PRECISA CHE IL SIG. **** Omissis **** E' DECEDUTO E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DEL DOTT. **** Omissis **** [...] [...] A CUI IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO. SI PRECISA ALTRESI' CHE ANCHE LA SIG.RA **** Omissis **** E' DECEDUTA E CHE LA SUA EREDITA' E' STATA DICHIARATA GIACENTE IN PERSONA DELL'AVV. **** Omissis **** [...] [...] A CUI IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città consolidata - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1"

- Rete Ecologica: Nulla da segnalare

- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - "Pesaggio degli insediamenti urbani"

TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

L'edificio di cui sono parte i beni pignorati è stato edificato con Licenza edilizia n° 354/1961 (progetto n°48337/58) e successiva Licenza in variante n° 3367/1961 (progetto n°14556/1961). In data 07/02/1962 è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità n° 180.

Presso gli Uffici del Municipio 5 del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso; nulla in proposito è emerso anche presso l'Ufficio Condonò Edilizio.

Alla luce della documentazione reperita, le difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi relativi al bene pignorato, risultano le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso e modifica del piano di imposta dell'originario piano servizi (seminterrato)
- aumento della superficie e della cubatura assentita
- modifica della sagoma e dei prospetti (contestuale modifica alle strutture)
- frazionamento e fusione unità immobiliari

Si ritiene utile evidenziare che la destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata, seppur difforme dai Titoli edilizi, risulta conforme a quanto riportato nella Licenza di Abitabilità. In tale Licenza sono dichiarati abitabili al piano seminterrato (permettendone l'uso) n° 3 negozi (con retronegozi) ed un appartamento. Chiaramente nella realtà il piano seminterrato è stato realizzato ad una quota più alta (piano terra - rialzato). Nel merito si evidenzia che anche qualora lo stato dei luoghi fosse del tutto corrispondente alle indicazioni contenute nella Licenza di Abitabilità, ciò non renderebbe la costruzione regolare dal punto di vista urbanistico edilizio. Si rappresenta infatti che la giurisprudenza (seppur in modo univoco) si è più volte espressa in merito ai presupposti - diversi - che sono alla base del rilascio della Licenza e dell'Abitabilità, presupposti non sovrapponibili fra loro. La presenza del certificato di agibilità/abitabilità non preclude al Comune la possibilità di verificare e contestare la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio (Cfr. tra gli altri Consiglio di Stato, Sez.VI, con la sentenza n.8180 del 29 novembre 2019).

Le suddette opere in difformità (almeno quelle più rilevanti) sono state realizzate durante l'originaria costruzione del fabbricato ovvero negli anni '60 (Cfr. tipologia delle opere - documentazione urbanistica e catastale reperita); per la regolarizzazione delle stesse si dovrà procedere alla presentazione presso l'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Roma, di una domanda di condono (per abusi in Tipologia 1) ai sensi dell'ex ART. 40 comma 6, L. 47/85 (riapertura dei termini della sanatoria di cui alla legge 724/1994) in quanto:

- le opere sono state realizzate in data antecedente al 31/12/1993;
- le ragioni del credito sono antecedenti al 01/01/1995 (Cfr. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo - Iscritto a Roma 1 il 22/10/1994 Reg. gen. 67740 - Reg. part. 15596).

Tale domanda dovrà essere obbligatoriamente presentata dall'aggiudicatario entro e non oltre 120gg dal Decreto di trasferimento del bene pignorato; sulla stessa l'Ufficio preposto dovrà procedere alla relativa e doverosa istruttoria per la verifica dei presupposti per il regolare rilascio della Concessione in sanatoria.

I costi relativi alla regolarizzazione delle riscontrate difformità, comprensivi di oblazione, diritti, sanzioni, interessi e spese tecniche sono stimati dal sottoscritto in euro 20.000,00; tali costi comprendono le spese relative alla regolarizzazione catastale di cui al relativo capitolo.

Si precisa e si prega di prendere inoltre atto, anche ai fini della partecipazione all'Asta, di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture ne al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.
- alla luce dell'accertamento effettuato in questa sede, limitato al singolo compendio pignorato, non si può che rimandare, con riferimento alla legittimità della CILAS (inviata a mezzo PEC al Municipio competente in data 11/11/2022 ric. autom, prot. CF/2022/0192788) di cui ai recenti lavori condominiali del Superbonus, alle verifiche dei presupposti, alle procedure, agli accertamenti tecnici ed amministrativi nonché alle asseverazioni di conformità previsti dalla normativa vigente, eseguiti nella sede opportuna dai soggetti preposti; nessuna verifica in tal senso è stata effettuata dal sottoscritto.

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

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica; il sottoscritto Esperto Stimatore non ha provveduto alla redazione dell'APE in quanto il bene pignorato non è risultato dotato di impianto di condizionamento/riscaldamento funzionante ovvero munito della necessaria documentazione. Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti; per quanto è stato possibile rilevare a vista gli stessi risultano in cattivo stato di conservazione. I costi per il rilascio di tali dichiarazioni (ovvero delle Dichiarazioni di Rispondenza) da parte di ditte autorizzate, comprensive dei necessari adeguamenti, sono stimati dal sottoscritto esperto pari ad euro 7.000,00 e detratti dal valore di stima ovvero ricompresi all'interno della voce di deprezzamento denominata "adeguamento per stato d'uso e manutenzione".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 800,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dai documenti forniti dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per all'anno in corso e precedente (2024 e 2023), è relativo al debito degli esecutati per le spese ordinarie del bene in oggetto; l'importo comprensivo delle spese straordinarie (ultime due annualità) risulta invece pari a circa euro 2200.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Lauri 30, interno 4, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un locale box sito in via dei Lauri 30 - piano S1 - quartiere "Centocelle" (Municipio 5); lo stesso è parte un edificio a destinazione prevalentemente residenziale realizzato negli anni '60 che si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed 1 interrato occupato da locali cantine e da n° 5 box auto aventi accesso, a mezzo di rampa e spazi di manovra scoperti, dal civico 30 della stessa via dei Lauri. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. vicine le fermate METRO C "Gardenie" e "Mirti"). Il locale box è composto da un vano unico finestrato. La superficie commerciale è pari a 36 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta, con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, che nulla risulta eccetto in atti, negli ultimi 20 anni, rispetto all'eventuale carenza della stessa. Si precisa inoltre che il Creditore Procedente ha provveduto nei termini a rinnovare sia la Trascrizione del Pignoramento (RP n° 61466 del 18/07/2019) che l'Iscrizione Ipotecaria (Ipoteca in rinnovazione - iscrizione del 20/10/2014 RP 15402).

NOTE DI CUI AL PIGNORAMENTO DEL 1999 (CHE HA INCARDINATO LA PROCEDURA PORTANTE 104957/1999)

Per quanto riguarda la corrispondenza tra i diritti reali pignorati (e successivamente trascritti) e quelli di fatto in Titolarità ai debitori eseguiti si evidenzia quanto segue:

A) il bene pignorato è stato acquistato in data 25/11/1987 con atto a rogito del Notaio **** Omissis **** rep. 21673 (regolarmente trascritto) dai seguenti soggetti:

**** Omissis **** -----PROPRIETA' 1/2

**** Omissis **** ---- PROPRIETA' 1/4 (in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****)

**** Omissis **** -----PROPRIETA' 1/4 (in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****)

B) con successivo Atto del 23/10/1996 a rogito del Notaio **** Omissis **** la quota pari a 1/2 del sig. **** Omissis **** viene acquistata dai suddetti comproprietari **** Omissis **** e **** Omissis ****; questi ultimi diventano quindi pieni proprietari del bene in regime di comunione legale;

B) il pignoramento del bene è stato originariamente notificato in data 15/03/1999 e trascritto il 21/07/1999 al numero di formalità 37812 contro i seguenti soggetti:

**** Omissis **** ---- PROPRIETA' 1/4 (quale erede di)

**** Omissis **** ----- PROPRIETA' 3/4 (in proprio 2/4 e quale erede di 1/4)

C) Il comproprietario **** Omissis **** è deceduto in data a (in data antecedente al pignoramento); con riferimento alla quota di comproprietà posseduta da quest'ultimo si precisa che:
- dagli atti di causa - sussiste RINUNCIA ALL'EREDITA' del figlio **** Omissis **** del - Trib. Circ. di - Fascicolo ; tale rinuncia è successiva alla notifica del Pignoramento (15/03/1999) ed

antecedente alla trascrizione dello stesso (21/07/1999). A seguito di tale disposizione l'eredità è andata per intero al coniuge **** Omissis **** (Cfr. effetto retroattivo della rinuncia all'eredità);

- sussiste DENUNCIA DI SUCCESSIONE a favore del solo coniuge **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (de cuius) trascritta in data al numero di formalità; tale successione non riporta nell'attivo ereditato dalla sig.ra **** Omissis ****, gli immobili pignorati;

- sussiste DENUNCIA DI SUCCESSIONE a favore del solo coniuge **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (de cuius) trascritta in data al numero di rp; tale successione riporta nell'attivo ereditato il bene in oggetto

- sussiste ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** - Trascritta in data al numero di formalità (nella sezione B della Nota sono indicati esclusivamente altri immobili di proprietà del de cuius).

Per quanto sopra evidenziato il sottoscritto Esperto si è rimesso al giudizio ed alle determinazioni del GE in merito alla quota effettivamente pignorata, ovvero se la stessa ricomprenda la quota dell'erede rinunciatario, visto che:

- il pignoramento originario colpisce la piena proprietà del bene compresa la quota in capo a **** Omissis **** (erede **** Omissis ****) pari ad 1/4;

- quest'ultimo rinuncia a tale quota in data successiva alla notifica del pignoramento ed antecedente alla Trascrizione dello stesso; l'intera quota di proprietà del de cuius va al coniuge **** Omissis ****;

- nel rinnovo della trascrizione del pignoramento (18/07/2019 - RP 61466) si prende atto della suddetta rinuncia all'eredità e per il bene in oggetto risultano i seguenti soggetti e quote:

**** Omissis **** ----- PROPRIETA' 1/1

**** Omissis **** ----- PROPRIETA' --- (quota non indicata)

Si precisa inoltre che:

- in pendenza del Procedimento Esecutivo è successivamente deceduta la sig.ra **** Omissis ****

- **** Omissis ****, unico erede della sig.ra **** Omissis ****, ha rinunciato all'eredità di quest'ultima (Cfr. comparsa e dichiarazione in giudizio ex art 481 - Tribunale di Roma RG 14829/2014).

Il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire l'estratto di matrimonio con annotazioni a margine dei coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

NOTE DI CUI AL PIGNORAMENTO DEL 2004 (CHE HA INCARDINATO LA PROCEDURA RGE 117/2024 RIUNITA ALLA PORTANTE OVVERO ALLA RGE 104957/1999)

E' stata pignorata la piena proprietà del bene in oggetto; in particolare nella nota di trascrizione tale diritto è stato pignorato a favore e contro dei seguenti soggetti:

A Favore: **** Omissis ****

Contro: **** Omissis **** (1/1 della Proprietà)

Il pignoramento è stato notificato ai Curatori dell'eredità giacente.

Si precisa che in data 09/10/2024 RP 89368 RG 120016 è stata inoltre trascritta, con riferimento al bene in oggetto e per la quota pari ad 1/2 della Proprietà, l'accettazione di eredità di **** Omissis **** a favore di ##

##.

Con riferimento alla regolarità della Procedura rge 117/2024 si rimanda alle verifiche ed alla relazione depositata dal Custode in data 17/06/2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

SALVO QUANTO PRECISATO NEL CAPITOLO "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567".

Si precisa che in pendenza del Procedimento Esecutivo è successivamente deceduta la sig.ra **** Omissis ****. E' stato nominato il relativo Curatore dell'eredità giacente, intervenuto nella Procedura.

CONFINI

Il bene pignorato confina con: spazio di manovra, box interno 3, box interno 5, locali cantine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VANO UNICO	32,50 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 20/01/2020.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1996 al 31/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 943, Part. 778, Sub. 18 Categoria C6



Il bene non risulta correttamente intestato; si precisa che in visura sono presenti degli errori di intestazione dovuti alla mancata e/o errata presentazione/registrazione di Volture Catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	943	778	18	4	C6	5	29 mq	29 mq mq	178,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evidenziano variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- errata rappresentazione / conformazione del locale (minore consistenza)
- ristrutturazione (diversa distribuzione interna e modifica prospetti)
- errata indicazione altezza

Coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, è necessario regolarizzare le suddette difformità (ovvero quelle derivanti dalla regolarizzazione urbanistico - edilizia) attraverso la presentazione presso l'AdE - Territorio di un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto comprensivi di spese tecniche e diritti catastali sono pari ad euro 500,00.

Si precisa inoltre quanto segue:

- non risulta presente in atti l'elaborato planimetrico del complesso immobiliare;
- non vi è corrispondenza tra il catasto terreni e quello urbano (disallineamento).

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare oltre quanto di pertinente già evidenziato negli altri capitoli della Perizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene risulta appena sufficiente; nel merito si precisa che l'edificio è stato recentemente oggetto di lavori di manutenzione delle parti comuni in parte rientranti nel c.d. "Superbonus 110".

PARTI COMUNI

Le parti comuni del complesso edilizio, così come indicato nel Regolamento di Condominio (allegato alla presente ovvero depositato nel fascicolo della procedura) sono quelle di cui all'art. 1117 del codice civile salvo quanto espressamente fissato nel Regolamento stesso.

Millesimi di parti comuni del BENE pignorato (Tabelle principali):
TABELLA 1A "PROPRIETA' GENERALE": 14,00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo l'eventuale servitù a favore del condominio per la presenza all'interno del locale di condutture e/o porzioni di impianti condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato ultimato nella prima metà degli anni '60 ed è composto da una sola scala. E' stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero - cemento, tamponatura a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tinteggiato con la sola esclusione del fronte su strada del corpo più basso rivestito in pietra; la copertura è piana. Si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed uno interrato destinato a cantine e box auto; questi ultimi sono accessibili, a mezzo di rampa e spazi di manovra, dal civico 30 di via dei Lauri. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Il complesso risulta di discreta qualità: buono lo stato di manutenzione, a seguito dei recenti lavori effettuati dal Condominio sulle parti comuni in parte rientranti nel c.d. "Superbonus 110".

Il locale box è accessibile a mezzo di portone dotato di serranda avvolgibile in metallo; gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo e risultano muniti di grate di protezione. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate mentre il pavimento è in piastrelle di ceramica o similari. Sono presenti all'interno del locale condutture e/o porzioni di impianti condominiali. Gli impianti presenti sono l'elettrico e quello idrico. Nel complesso lo stato di manutenzione / conservazione risulta appena sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero ovvero nella disponibilità della Procedura.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1987 al 23/10/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. VINCENZO SILVESTRONI	25/11/1987	21673	5425
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	23/12/1987		67309
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/1996 al 24/11/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO	23/10/1996	25771	5851
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	15/11/1996		40359
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

SALVO QUANTO PRECISATO NEL CAPITOLO "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567".

Il comproprietario **** Omissis **** è deceduto in data a (in data antecedente al pignoramento); con riferimento alla quota di comproprietà posseduta da quest'ultimo si rappresenta quanto segue:

- sussiste RINUNCIA ALL'EREDITA' del figlio **** Omissis **** del - Trib. Circ. di - Fascicolo ; pertanto l'eredità è andata per intero al coniuge **** Omissis ****;
- sussiste DENUNCIA DI SUCCESSIONE a favore del solo coniuge **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (de cuius) trascritta in data al numero di formalità; tale successione non riporta nell'attivo ereditato dalla sig.ra **** Omissis ****, gli immobili pignorati;
- sussiste DENUNCIA DI SUCCESSIONE a favore del solo coniuge **** Omissis **** e contro **** Omissis **** (de

cuius) trascritta in data al numero di rp; tale successione riporta nell'attivo ereditato il bene in oggetto

- sussiste ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** - Trascritta in data al numero di formalità (nella sezione B della Nota sono indicati esclusivamente altri immobili di proprietà del de cuius).

In data 09/10/2024 RP 89368 RG 120016 è stata inoltre trascritta, con riferimento al bene in oggetto e per la quota pari ad 1/2 della Proprietà, l'accettazione di eredità di **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****.

Si precisa inoltre che:

- in pendenza del Procedimento Esecutivo è successivamente deceduta **** Omissis **** ((e nominato il relativo Curatore dell'eredità giacente));
- **** Omissis ****, unico erede della sig.ra **** Omissis ****, ha rinunciato all'eredità di quest'ultima (Cfr. comparsa e dichiarazione in giudizio ex art 481 - Tribunale di Roma RG 14829/2014).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 22/10/1994
Reg. gen. 67740 - Reg. part. 15596
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 196.253,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 20/10/2014
Reg. gen. 112742 - Reg. part. 15402
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 196.253,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Formalità di riferimneto: Iscrizione n. 15596 del 1994

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 21/07/1999
Reg. gen. 61462 - Reg. part. 37812
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

• **ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 18/07/2019

Reg. gen. 87910 - Reg. part. 61466

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 37812 del 1999

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 08/02/2024

Reg. gen. 14996 - Reg. part. 11336

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città consolidata - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1"

- Rete Ecologica: Nulla da segnalare

- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - "Pesaggio degli insediamenti urbani"

TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita presso l'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia.

L'edificio di cui sono parte i beni pignorati è stato edificato con Licenza edilizia n° 354/1961 (progetto n°48337/58)) e successiva Licenza in variante n° 3367/1961 (progetto n°14556/1961). In data 07/02/1962 è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità n° 180.

Presso gli Uffici del Municipio 5 del Comune di Roma non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti l'immobile pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso; nulla in proposito è emerso anche presso l'Ufficio Condono Edilizio.

Alla luce della documentazione reperita, le difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi relativi al bene pignorato, risultano le seguenti:

- cambio di destinazione d'uso da locali cantine a box auto e opere complementari (realizzazione rampa e spazi di manovra)



- frazionamento e fusione
- modifica della sagoma, dei prospetti, del piano di imposta e altezza (con contestuale aumento superficie/volume e modifica delle strutture)

Si ritiene utile evidenziare che la destinazione d'uso e l'ubicazione dell'unità immobiliare pignorata, seppur difformi dai Titoli edilizi, risultano conformi a quanto riportato nella Licenza di Abitabilità. In tale Licenza sono dichiarati abitabili al piano cantinato (permettendone l'uso) tra gli altri n° 5 autorimesse private. Nel merito si evidenzia che la corrispondenza dello stato di fatto alle indicazioni contenute nella Licenza di Abitabilità, non rende la costruzione regolare dal punto di vista urbanistico edilizio. Si rappresenta infatti che la giurisprudenza (seppur in modo non univoco) si è più volte espressa in merito ai presupposti - diversi - che sono alla base del rilascio della Licenza e dell'Abitabilità, presupposti non sovrapponibili fra loro. La presenza del certificato di agibilità/abitabilità non preclude al Comune la possibilità di verificare e contestare la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio (Cfr. tra gli altri Consiglio di Stato, Sez.VI, con la sentenza n.8180 del 29 novembre 2019).

Le suddette opere in difformità (almeno quelle più rilevanti) sono state realizzate durante l'originaria costruzione del fabbricato ovvero negli anni '60 (Cfr. tipologia delle opere - documentazione urbanistica e catastale reperita); per la regolarizzazione delle stesse si dovrà procedere alla presentazione presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, di una domanda di condono (per abusi in Tipologia 1) ai sensi dell'ex ART. 40 comma 6, L. 47/85 (riapertura dei termini della sanatoria di cui alla legge 724/1994) in quanto:

- le opere sono state realizzate in data antecedente al 31/12/1993;
- le ragioni del credito sono antecedenti al 01/01/1995 (Cfr. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo - Iscritto a Roma 1 il 22/10/1994 Reg. gen. 67740 - Reg. part. 15596).

Tale domanda dovrà essere obbligatoriamente presentata dall'aggiudicatario entro e non oltre 120gg dal Decreto di trasferimento del bene pignorato; sulla stessa l'Ufficio preposto dovrà procedere alla relativa e doverosa istruttoria per la verifica dei presupposti per il regolare rilascio della Concessione in sanatoria.

I costi relativi alla regolarizzazione delle riscontrate difformità, comprensivi di oblazione, diritti, sanzioni, interessi e spese tecniche sono stimati dal sottoscritto in euro 9.000,00; tali costi comprendono le spese relative alla regolarizzazione catastale di cui al relativo capitolo.

Si precisa e si prega di prendere inoltre atto, anche ai fini della partecipazione all'Asta, di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture né al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.
- alla luce dell'accertamento effettuato in questa sede, limitato al singolo compendio pignorato, non si può che rimandare, con riferimento alla legittimità della CILAS (inviata a mezzo PEC al Municipio competente in data 11/11/2022 ric. autom, prot. CF/2022/0192788) di cui ai recenti lavori condominiali del Superbonus, alle verifiche dei presupposti, alle procedure, agli accertamenti tecnici ed amministrativi nonché alle asseverazioni di conformità previsti dalla normativa vigente, eseguiti nella sede opportuna dai soggetti preposti; nessuna verifica in tal senso è stata effettuata dal sottoscritto.

Il bene non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

Per quanto è stato possibile rilevare a vista l'impianto elettrico risulta in cattivo stato di conservazione; non sono state reprite le relative certificazioni. I costi per il rilascio delle dichiarazioni di conformità (ovvero delle Dichiarazioni di Rispondenza) da parte di ditte autorizzate, comprensive dei necessari adeguamenti, sono stimati dal sottoscritto esperto pari ad euro 2.500,00 e detratti dal valore di stima ovvero ricompresi

all'interno della voce di deprezzamento denominata "adeguamento per stato d'uso e manutenzione".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 55,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 110,00

Gli importi sopra evidenziati sono stati desunti dai documenti forniti dall'Amministrazione di Condominio. Si precisa che l'importo delle spese per all'anno in corso e precedente (2024 e 2023), è relativo al debito degli eseguiti per le spese ordinarie del bene in oggetto; l'importo comprensivo delle spese straordinarie (ultime due annualità) risulta invece pari a circa euro 350.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).



Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate mediati attraverso:
- dati borsino immobiliare camera di commercio (con valori generalmente più cautelativi)

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima(art.568 c.p.c.):

- riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

LOTTO 1

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Fascia/zona: Periferica/CENTOCELLE(PIAZZA DEI MIRTI)

Negozi Normale

Valore di mercato minimo 1.350,00

Valore di mercato massimo 1.800,00

VALORE MEDIO:(1.350,00 + 1.800,00)/2 = 1.575,00

- Borsino immobiliare camera di commercio (numero II 2022)

Q19 Prenestino Centocelle (Municipio: V - ex Municipio VII)

Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia 1.550,00

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.550,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento all'accessibilità (piano rialzato), al taglio di superficie, al numero di vetrine su strada, all'attitudine commerciale della zona ed in particolare della strada in oggetto nonché ai recenti lavori che hanno interessato le parti comuni dell'edificio (comprese le facciate), il sottoscritto ha ritenuto poter attribuire al LOTTO n°1 un valore di 1.600,00 euro per metro quadro di superficie commerciale. Della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione. Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

LOTTO 2

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Periferica/CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)

BOX

Valore di mercato minimo 1.500,00

Valore di mercato massimo 2.100,00

VALORE MEDIO:(1.500,00 + 2.100,00)/2 = 1.800,00

• Borsino immobiliare camera di commercio (numero II 2022)

Q19 Prenestino Centocelle (Municipio: V - ex Municipio VII)

Boxes e posti auto 1.650,00

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.700,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto ha ritenuto poter attribuire al LOTTO n°2 un valore di 1.500,00 euro per metro quadro di superficie commerciale. Della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione. Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via dei Lauri 20 - 22, piano T

Il bene pignorato è costituito da un locale commerciale (negoziato) sito in via dei Lauri 20 - 22 - piano terra (rialzato) - quartiere "Centocelle" (Municipio 5); lo stesso è parte un edificio a destinazione prevalentemente residenziale realizzato negli anni '60 che si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed 1 interrato occupato da locali cantine e da n° 5 box auto aventi accesso, a mezzo di rampa e spazi di manovra scoperti, dal civico 30 della stessa via dei Lauri. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. vicine le fermate METRO C "Gardenie" e "Mirti"). Il negozio, avente due vetrine su strada, risulta così composto: due ampi vani principali comunicanti, vano cieco e bagno con antibagno. La superficie commerciale è pari a circa 87 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 943, Part. 778, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 140.000,00

Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via dei Lauri 20 - 22, piano T	87,05 mq	1.600,00 €/mq	€ 139.280,00	100,00%	€ 140.000,00
				Valore di stima:	€ 140.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	20000,00	€
2 - riduzione per spese condominiali insolite	2200,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	8,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	12,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

Valore arrotondato.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Lauri 30, interno 4, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un locale box sito in via dei Lauri 30 - piano S1 - quartiere "Centocelle" (Municipio 5); lo stesso è parte un edificio a destinazione prevalentemente residenziale realizzato negli anni '60 che si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed 1 interrato occupato da locali cantine e da n° 5 box auto aventi accesso, a mezzo di rampa e spazi di manovra scoperti, dal civico 30 della stessa via dei Lauri. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. vicine le fermate METRO C "Gardenie" e "Mirti"). Il locale box è composto da un vano unico finestrato. La superficie commerciale è pari a 36 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 943, Part. 778, Sub. 18, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 55.000,00

Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via dei Lauri 30, interno 4, piano S1	36,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 55.000,00
Valore di stima:					€ 55.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduzione per spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale	9000,00	€
2 - riduzione per spese condominiali insolute	350,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	6,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	12,00	%

Valore arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017)". Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura) ed i documenti richiamati sono parte integrante e sostanziale della Relazione.

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 19/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI





- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI INVIO PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via dei Lauri 20 - 22, piano T
Il bene pignorato è costituito da un locale commerciale (negozi) sito in via dei Lauri 20 - 22 - piano terra (rialzato) - quartiere "Centocelle" (Municipio 5); lo stesso è parte un edificio a destinazione prevalentemente residenziale realizzato negli anni '60 che si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed 1 interrato occupato da locali cantine e da n° 5 box auto aventi accesso, a mezzo di rampa e spazi di manovra scoperti, dal civico 30 della stessa via dei Lauri. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. vicine le fermate METRO C "Gardenie" e "Mirti"). Il negozio, avente due vetrine su strada, risulta così composto: due ampi vani principali comunicanti, vano cieco e bagno con antibagno. La superficie commerciale è pari a circa 87 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 943, Part. 778, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città consolidata - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1" - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - "Pesaggio degli insediamenti urbani" TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Lauri 30, interno 4, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un locale box sito in via dei Lauri 30 - piano S1 - quartiere "Centocelle" (Municipio 5); lo stesso è parte un edificio a destinazione prevalentemente residenziale realizzato negli anni '60 che si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed 1 interrato occupato da locali cantine e da n° 5 box auto aventi accesso, a mezzo di rampa e spazi di manovra scoperti, dal civico 30 della stessa via dei Lauri. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. vicine le fermate METRO C "Gardenie" e "Mirti"). Il locale box è composto da un vano unico finestrato. La superficie commerciale è pari a 36 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 943, Part. 778, Sub. 18, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: - il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Città consolidata - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1" - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - "Pesaggio degli insediamenti urbani" TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Lauri 20 - 22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 943, Part. 778, Sub. 1, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	87,05 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione/manutenzione del bene risulta mediocre; nel merito si precisa che l'edificio è stato recentemente oggetto di lavori di manutenzione delle parti comuni in parte rientranti nel c.d. "Superbonus 110" (Cfr. email dell'Amministratore del 16/09/2024). Il locale risulta occupato da una notevole quantità di scatoloni accatastati l'uno su l'altro fin quasi al soffitto e contenenti materiale elettrico - telefonia non meglio precisato; tutto ciò ha reso difficoltose le operazioni di rilievo metrico e fotografico.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un locale commerciale (negoziato) sito in via dei Lauri 20 - 22 - piano terra (rialzato) - quartiere "Centocelle" (Municipio 5); lo stesso è parte un edificio a destinazione prevalentemente residenziale realizzato negli anni '60 che si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed 1 interrato occupato da locali cantine e da n° 5 box auto aventi accesso, a mezzo di rampa e spazi di manovra scoperti, dal civico 30 della stessa via dei Lauri. L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. vicine le fermate METRO C "Gardenie" e "Mirti"). Il negozio, avente due vetrine su strada, risulta così composto: due ampi vani principali comunicanti, vano cieco e bagno con antibagno. La superficie commerciale è pari a circa 87 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Lauri 30, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 943, Part. 778, Sub. 18, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta appena sufficiente; nel merito si precisa che l'edificio è stato recentemente oggetto di lavori di manutenzione delle parti comuni in parte rientranti nel c.d. "Superbonus 110".		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un locale box sito in via dei Lauri 30 - piano S1 - quartiere "Centocelle" (Municipio 5); lo stesso è parte un edificio a destinazione prevalentemente residenziale realizzato negli anni '60 che si sviluppa su 6 livelli fuori terra ed 1 interrato occupato da locali cantine e da n° 5 box auto aventi accesso, a mezzo di rampa e spazi di manovra scoperti, dal civico 30 della stessa via dei Lauri.		

ASTE GIUDIZIARIE®	L'intorno urbano, a carattere prevalentemente residenziale risulta dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. vicine le fermate METRO C "Gardenie" e "Mirti"). Il locale box è composto da un vano unico finestrato. La superficie commerciale è pari a 36 mq.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

