

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 1084/2023 del R.G.E.

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



LOCALE AUTORIMESSA CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA (LOTTO UNICO)

ROMA, VIA DELLA MARRANA N.50; PIAZZA SAN DOMENICO SAVIO N.13



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1084/2023 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 597.000,00	29



Con provvedimento del 08/07/2024, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM) email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e, in data 08/07/2024, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Bene oggetto di pignoramento:

Locale posto al piano S1, avente accesso indipendente in Via della Marrana n. 50 (già civ. n. 48) nonché dalla rampa carrabile condominiale che si diparte da Piazza San Domenico Salvio n. 13, della superficie coperta di circa mq. 702, riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma foglio 936 particella 142, sub 501, cat. C/1, cl. 1, z.c. 4, r.c. € 12.391,87.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio VII, quartiere TUSCOLANO – Q.VIII e precisamente in Via della Marrana N.50; Piazza San Domenico Savio n.13.

La zona si trova nell'area est della città, a ridosso delle Mura Aureliane.

Il quartiere confina:

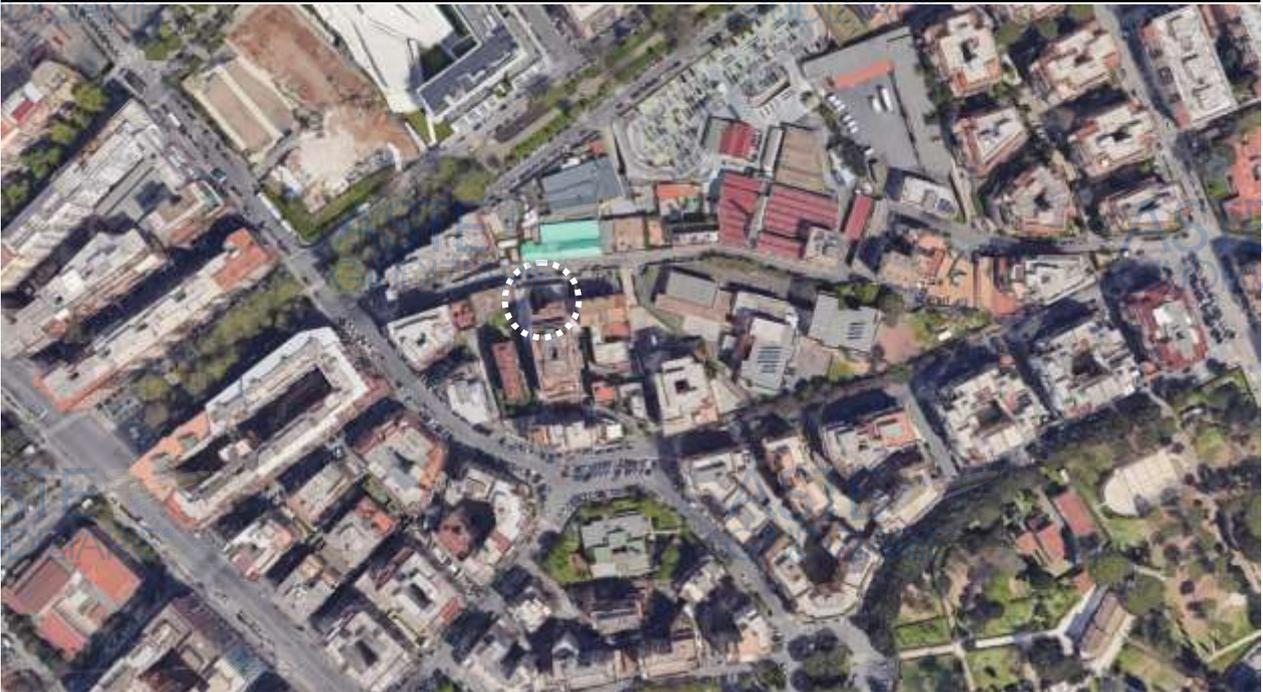
- a nord con il quartiere Q. VII Prenestino-Labicano;
- a est con il quartiere Q. XXIV Don Bosco;
- a sud-est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio;
- a sud-ovest con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli;
- a ovest con il quartiere Q. IX Appio-Latino;
- a nord-ovest con il rione R. XV Esquilino.

L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Tuscolana, via Appia Nuova, le linee bus 16 e 590 e la metropolitana linea A.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA ESTERNA FABBRICATO - VIA DELLA MARRANA CIV.50



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INGRESSO RAMPA - VIA DELLA MARRANA CIV.50



IMMAGINE N°3



IMMAGINE N°4

USCITA DI EMERGENZA



IMMAGINE N°5

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

USCITA DI EMERGENZA VERSO VIA GUALDO TADINO CIV.4



IMMAGINE N°6



IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (**Nuda proprietà 1/1**)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (**Usufrutto 1/1**)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Nata a ***** il *****

Si precisa che, successivamente alla notifica dell'atto di pignoramento, della sua trascrizione e della conseguente iscrizione a ruolo della procedura esecutiva, la signora XXXXXXXXXXXXXXXX (usufruttuaria dell'immobile) è deceduta.

Pertanto, la presente procedura prosegue per l'intero diritto di proprietà in danno al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, stante l'intervento di altri creditori muniti di titolo esecutivo.

CONFINI

Locale posto al piano seminterrato avente accesso indipendente da via della Marrana civico 50 e con accesso anche dalla rampa carrabile condominiale con ingresso da piazza San Domenico Savio al civico 13, con annessa la striscia rettangolare di terreno verso via della Marrana di circa metri lineari 4 di larghezza e di circa metri lineari 30 di lunghezza, destinata ad area di distacco scoperta ed inedificabile.

Il tutto confinante con via della Marrana, sottosuolo del Condominio di via della Marrana 52, rampa carrabile condominiale, autorimessa n.5 e area del piano scantinato di proprietà della "*****- S.r.l." o suoi aventi causa, salvi altri.

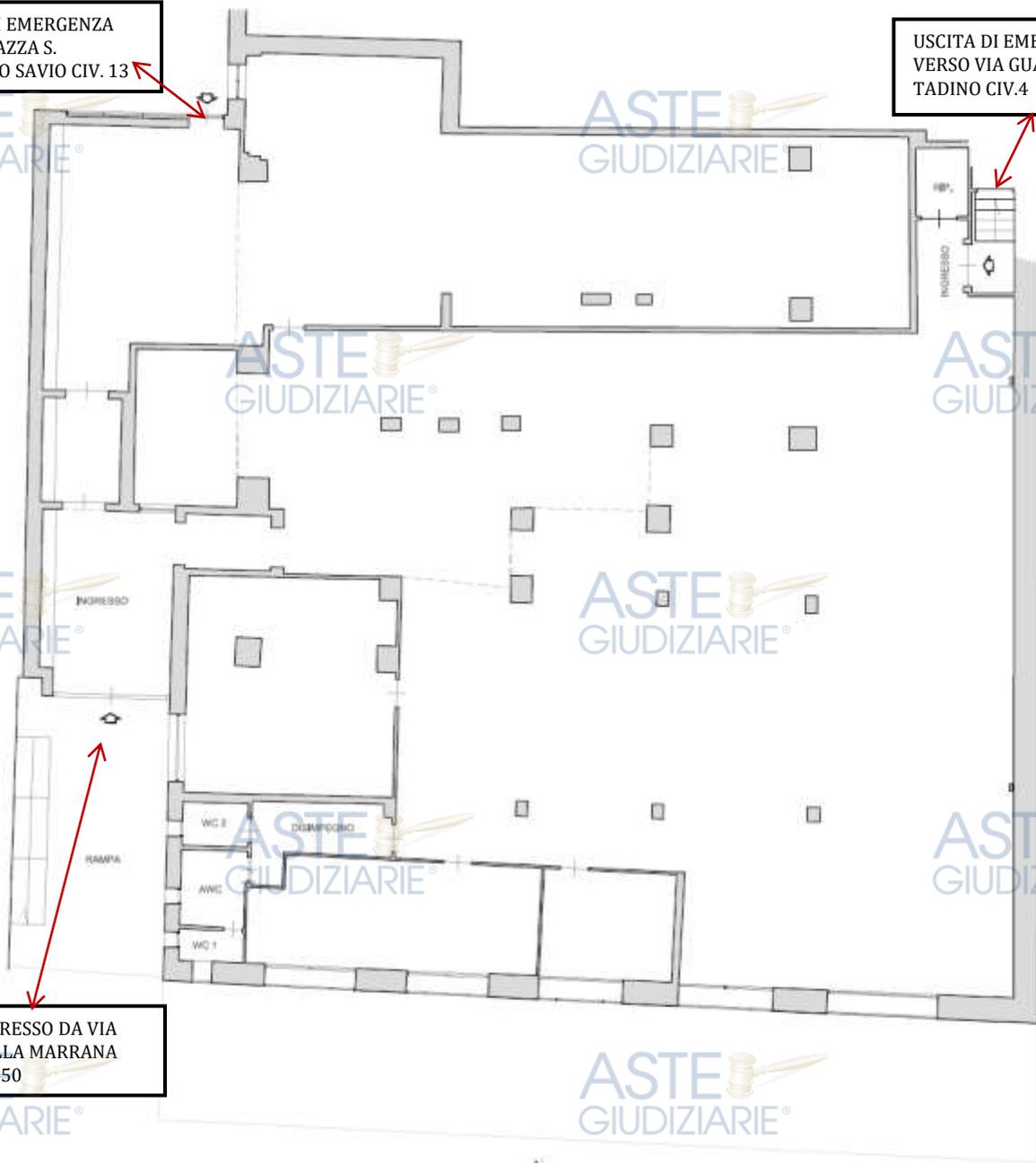


Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Ex locale autorimessa (catastalmente locale commerciale C/1)	615,00 mq	670,00 mq	1	670,00 mq	3,30 m - 4,20 m	S1
Superficie commerciale complessiva:				670,00 mq		

STATO DEI LUOGHI - EX AUTORIMESSA TRASFORMATA ILLEGITTIMAMENTE IN LOCALE COMMERCIALE
PIANO SEMINTERRATO

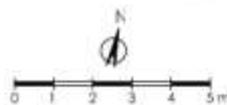
USCITA DI EMERGENZA
VERSO PIAZZA S.
DOMENICO SAVIO CIV. 13

USCITA DI EMERGENZA
VERSO VIA GUALDO
TADINO CIV.4



INGRESSO DA VIA
DELLA MARRANA
CIV.50

VIA DELLA MARRANA



INGRESSO DA VIA DELLA MARRANA CIV. 50

EX LOCALE AUTORIMESSA



IMMAGINE N°9



IMMAGINE N°10



IMMAGINE N°11

EX AUTORIMESSA TRASFORMATA ILLEGITTIMAMENTE IN LOCALE COMMERCIALE



IMMAGINE N°12



IMMAGINE N°13



IMMAGINE N°14



EX AUTORIMESSA TRASFORMATA ILLEGITTIMAMENTE IN LOCALE COMMERCIALE



IMMAGINE N°15



IMMAGINE N°16



IMMAGINE N°17

BAGNO E ANTIBAGNO

MAGAZZINO



IMMAGINE N°18



IMMAGINE N°19



IMMAGINE N°20



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 936 Particella: 142 Sub.: 501

INTESTATI

1	(2) Nuda proprietà 1/1
2	(8) Usufrutto 1/1

Unità immobiliare dal 25/01/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		936	142	501	4		C/1	1	620 m ²	Totale: 692 m ²	Euro 12.391,87	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/01/2024 Pratica n. RM00948982 in atti dal 25/01/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 40982.1/2024)
Indirizzo		VIA DELLA MARRANA n. 50, PIAZZA SAN DOMENICO SAVIO n. 13 Piano S1										
Notifica		Pactis										
Avanzamento		classamento e rendita proposta (l.n. 701/94)										
Mappali Terreni Correlati		Codice Comune: H501 - Sezione A - Foglio 936 - Particella 142										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		936	142	501	4		C/1	1	620 m ²	Totale: 702 m ²	Euro 12.391,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA MARRANA n. 50, PIAZZA S. DOMENICO SAVIO n. 13 Piano S1										
Notifica		Pactis										

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 19/08/1990 in atti dal 07/11/1997 (n. 317438/1990)
-------------------	---

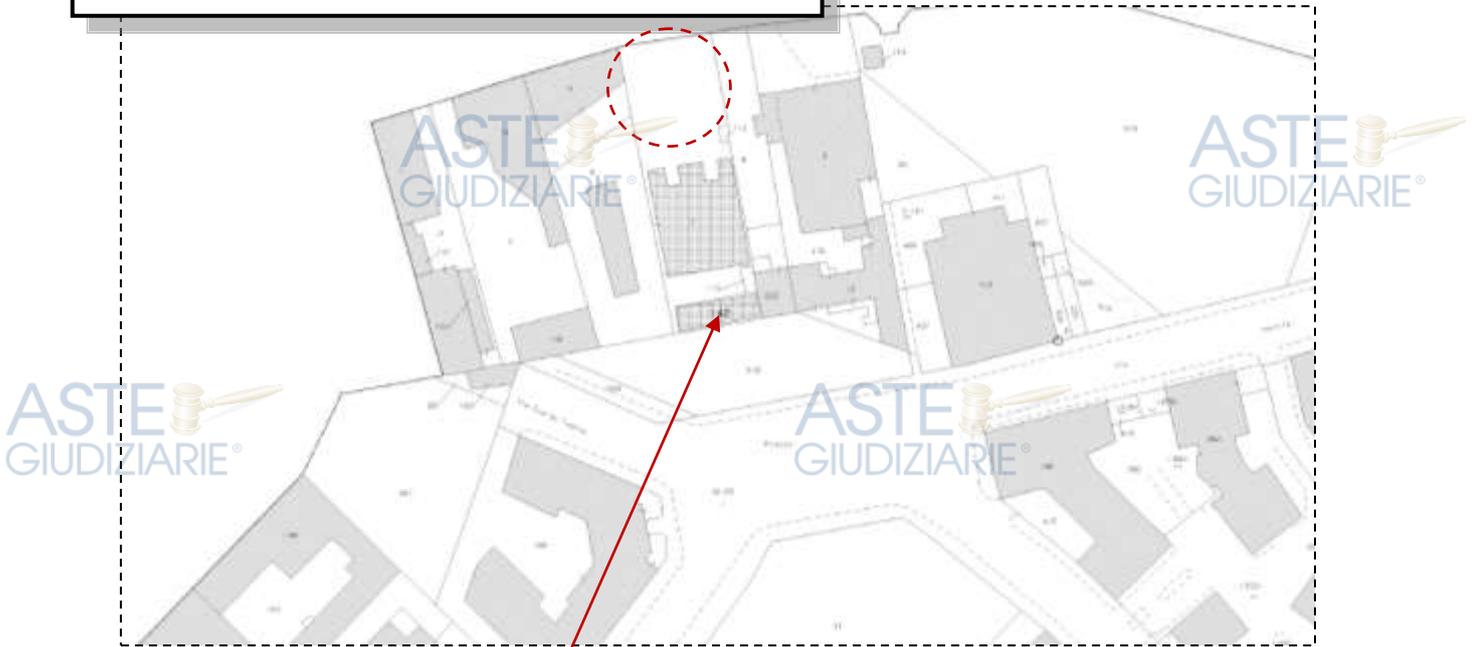
Situazione degli intestati dal 03/05/1973

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1			(1) Proprietà 1/2	fino al 03/03/2005
2			(1) Proprietà 1/2	fino al 03/03/2005
3			(8) Usufrutto 1/3	fino al 03/03/2005
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 03/05/1973 - SUCCESSIONE INTESATA, IST. N.159048/05 Voltura n. 11644.1/2005 - Pratica n. RM0159110 in atti dal 03/03/2005		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1			(1) Proprietà 1/1	fino al 03/03/1973
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 23/07/1970 Pubblico ufficiale DOBICI NAZZARENO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 661243 - VENDITA, ISTN.152601/2005 Voltura n. 11111.1/2005 - Pratica n. RM0152607 in atti dal 01/03/2005		

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f. 936, p.lla 142



Dall'elaborato planimetrico sopra riportato si evince che non è stato effettuato l'inserimento in mappa del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento. Inoltre, la particella 142 è stata attribuita erroneamente ad un altro immobile.

STRALCIO GEOPORTALE CITTA' CARTOGRAFICO CITTA' METROPOLITANA DI ROMA



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	936	142	501	4	C1	1	620 mq	692 mq	12391,87 €	S1	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.936, p.lla 142, **sub. 501**

NEGOZIO

PIANO S1 Hm=3,50 m

Distacco su Piazza S. Domenico Savio



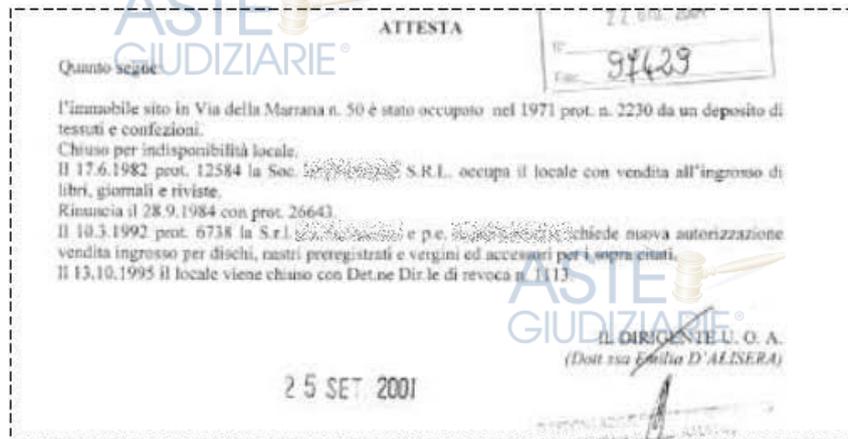
Distacco su Via della Marrana

Catasto del Fabbricati - Situazione al 05/09/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 936 - Particella 142 - Subaliquo 501 ->
VIA DELLA MARRANA n. 50; PIAZZA SAN DOMENICO SAVIO n. 13 Piano S1



planimetria in atti

L'immobile oggetto di pignoramento, nel corso degli anni è stato adibito a locale commerciale (catastalmente C/1) senza che tale destinazione d'uso sia stata legittimata da alcun valido titolo edilizio:



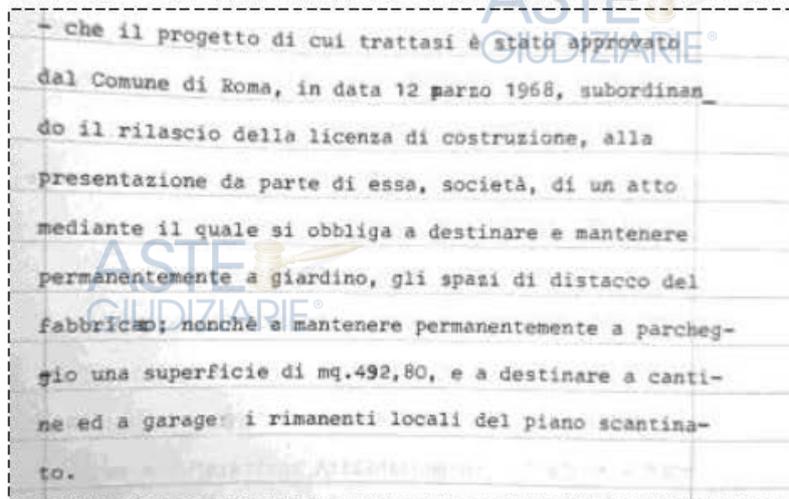
STRALCIO DICHIARAZIONE ALLEGATA ALLA CILA PROT. CI/2023/27 2733

ASTE
GIUDIZIARIE

PATTI

In forza dell'Atto d'obbligo della XXXXXXXXXXXXXXXX verso il Comune di Roma di cui all'atto a rogito Notaio Nazzareno DOBICI di Roma del 14 marzo 1968 Rep.n. 536902/14513, registrato a Roma il 18 marzo 1978 al n. 5086 V.1542 Atti Pubblici, gli spazi liberi del distacco del fabbricato, esclusa cioè la parte occupata dalla rampa carrabile, passaggi pedonali ecc., venivano destinati a giardino.

Si riportano di seguito uno stralcio del suddetto Atto d'obbligo:



Inoltre, si riporta di seguito uno stralcio di un successivo Atto d'obbligo registrato a Roma il 16.06.1970:

La società XXXXXXXXXXXX essendo proprietaria di un terreno in Roma in località Tuscolana della superficie di mq 1970 circa, distinto in Catasto Terreni al Foglio 936 particelle 142, 113, 111, 112, 7, 8 e 222 e nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 936, particelle 7/1-7/2-7/3, 112, 113 e 142, e avendo presentato in data 25 Giugno 1969 al n. 27020 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio sul terreno

stesso si è impegnata nei confronti del Comune di Roma a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi; a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 484,40 nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale è in disuso ed è caratterizzato da un mediocre stato di conservazione e manutenzione.



IMMAGINE N°21



IMMAGINE N°22



IMMAGINE N°23

Si precisa che sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci.



IMMAGINE N°24



IMMAGINE N°25



IMMAGINE N°26



Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio (cfr. allegato):

Articolo 4

Sono di proprietà comune a tutti i Condomini il suolo, le fondamenta, l'ossatura in cemento armato, la copertura e, in generale, le altre parti costitutive dell'edificio, le installazioni ed i manufatti che siano indispensabili all'uso comune del medesimo.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'art. 1117 del Codice Civile — **Parti comuni dell'edificio**:
Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed usi civici.

Al piano scantinato del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento si accede attraverso la rampa carrabile distinta con il civico numero 13 della Piazza San Domenico Savio. Al piano terreno ed ai piani superiori ad esso si accede attraverso il passaggio pedonale distinto col civico numero 4 della via Gualdo Tadino. Il Condominio ha diritto a questi due accessi in forza della **costituzione di servitù** tra la Società costruttrice, XXXXXXXXXXXXXXXX e la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. di cui all'atto a rogito Notaio Nazzareno DOBICI di Roma n.594091/16081 del 7 maggio 1969, registrato a Roma il 27 maggio 969 al n. 8288 V.2434 Atti Pubblici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento si compone di: piano scantinato, piano terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto.

Al piano scantinato si trovano i box auto, il locale autorimessa oggetto di pignoramento avente accesso diretto dalla rampa su Via della Marrana n.50, un locale parcheggio, cantine; centrale idrica e centrale termica.



I materiali e le rifiniture sono di tipo ordinario, le strutture sono in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate. Il tetto è a copertura piana praticabile. Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Il controsoffitto è costituito da un carabottino con pannelli in alluminio. Nei bagni i rivestimenti e i pavimenti sono in maioliche e gres porcellanato. La pavimentazione in alcuni ambienti è in gres porcellanato, mentre in altri risulta assente. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di inferriate sul lato ovest. L'impianto termico per il riscaldamento è assente. Allo stato attuale sono presenti solamente le tubazioni nel controsoffitto e alcune bocchette per dell'impianto canalizzato dell'aria. Le utenze per la corrente elettrica, gas metano e acqua sanitaria risultano disattivate.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione dell'accesso del giorno 11.09.2024, si è constatato che l'immobile pignorato è nella disponibilità della parte esecutata, che lo utilizza per il deposito di beni personali.

PROVENIENZE VENTENNALI

- per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà, per successione legittima di XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto a Roma il *****.

Al riguardo, si precisa che la suddetta eredità, devoluta a XXXXXXXXXXXXXXXX, all'epoca minorenni, è stata accettata con beneficio di inventario dalla madre, XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto trascritto il 30.07.1973 al n. 43455 di reg. part.

- per l'altra quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà, con atto di divisione a rogito del Notaio Franco Ventura di Roma del 04.03.1991 rep. 13806/16890, trascritto il 28.03.1991 al n. 31482 di reg. gen. e al n. 18401 di reg. part., con il quale i XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a **** il ***** e XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a **** il ***** trasferivano a esso XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà del compendio pignorato.

La predetta quota è pervenuta a essi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di successione legittima di XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a **** il ***** , deceduto a ***** il ***** , giusta accettazione con beneficio di inventario trascritta il 17.08.1989 al n. 47299 di reg. part.

Si precisa, altresì:

- che al momento del pignoramento, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, quale coniuge superstite del defunto XXXXXXXXXXXXXXXX (deceduto a **** il *****), era titolare del diritto di usufrutto more uxorio (ante riforma del diritto di famiglia del 1975);

- in data ***** e dunque in pendenza della procedura esecutiva, l'usufruttuario XXXXXXXXXXXXXXXX è deceduta, con conseguente espansione dell'usufrutto che si è consolidato con la nuda proprietà, rendendo l'odierno esecutato nudo proprietario, Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, pieno proprietario.

Formalità pregiudizievoli/gravami da cancellare:

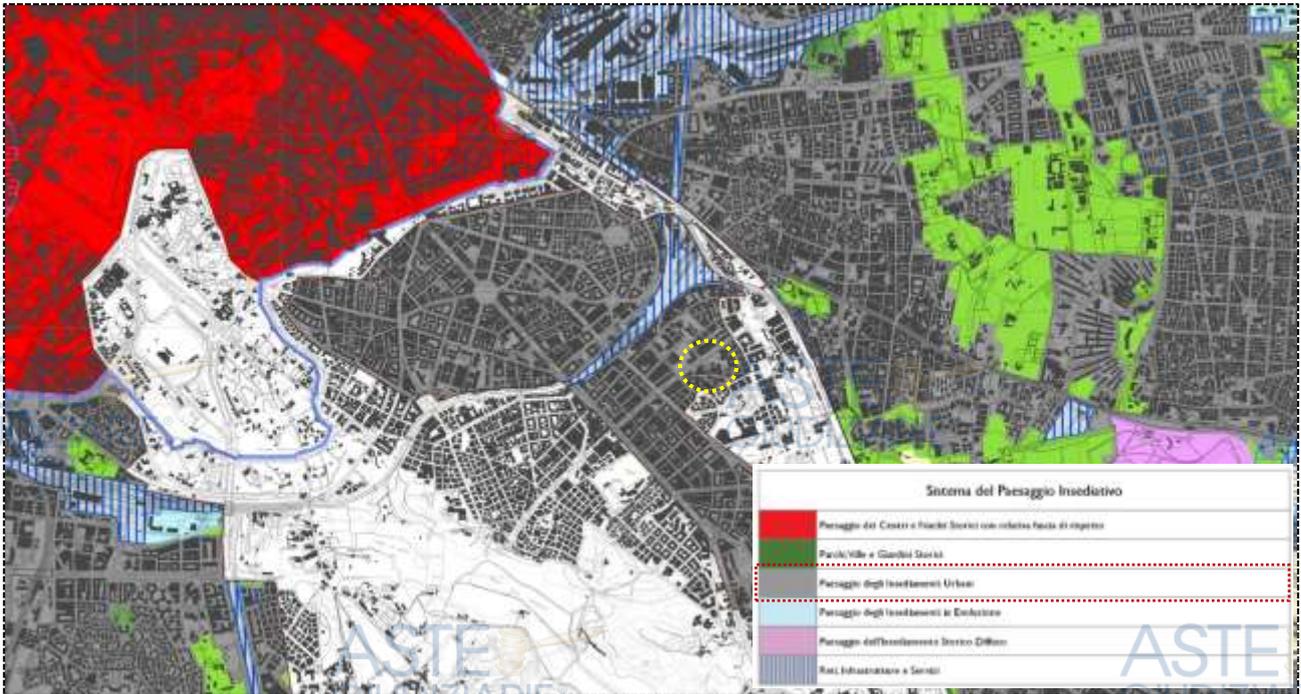
- 1) **IPOTECA GIUDIZIALE** del 21.04.2023 n. 7416 di reg. part. e 50486 di reg. gen., in favore di XXXXXXXXX XXXXXXXX, nata a **** il *****;
- 2) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 27.10.2023 n. 95786 di reg. part. e 130275 di reg. gen. in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a ***** il *****.

NORMATIVA URBANISTICA

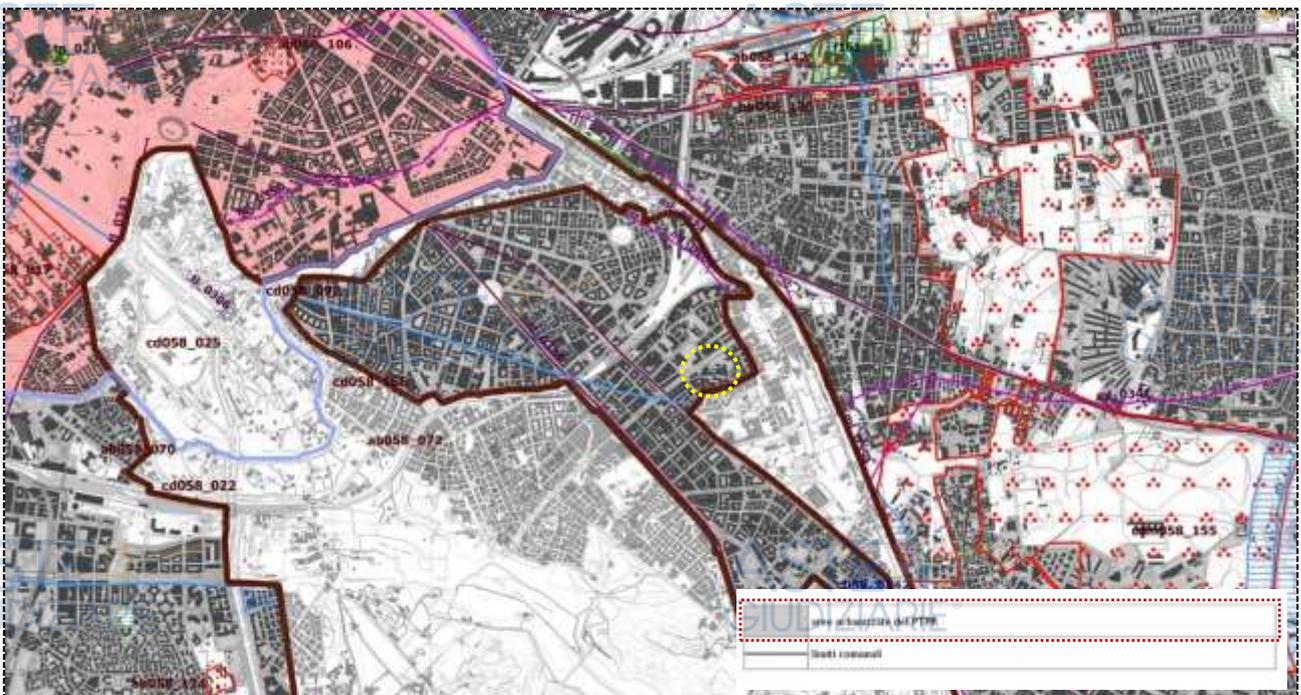
Il P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ" CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1":



Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav.A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti Urbani:



Dall'esame della Tav. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento NON risulta alcun vincolo:



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con licenza n.641 prot. n. 4097/68 del 27 marzo 1968 e successiva **licenza edilizia in variante n. 941 prot. n. 27020/69, rilasciata dal comune di Roma il 27 luglio 1970 (cfr allegato):**

Protocollo N. 27020 Anno 1969 Lic. Buc. 641 del 27-3-68 Rip. XV - Mod. 70 Licenz. N. 941

Validità in base all'ipotesi della licenza 2018/3

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di variante palazzina in Via Giulio Testa presentato da _____ quale proprietario ed a firma del _____ quale Direttore dei Lavori registrato il 23-6-69 al n. 27020 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 5-5-70

Visto il verbale di linee e quote n. _____

Visto allo stato di essere un piano nobile e parcheggio bot. Bolone sup. di 6,70 mt. lo 6-70 N. 36247 form.

IL SINDACO

rilascia a _____ abitante in Via _____ la licenza per la costruzione di variante palazzina sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: della precedente licenza del 27-3-68

Nei fabbricati siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portineria dovranno essere collocate all'esterno.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scorcio in fogna dei piani che si trovano al di sotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

In sede esecutiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene edilizia, con particolare riguardo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.

Cappe e cune di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.

La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Comunale n. 3406 del 15-11-1965.

L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.

Per i locali terrati e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscaldamento dovrà essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il benestare del Comando Vigili del Fuoco.

Il rilascio della licenza di abitabilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'anzidetto Comando.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporre a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vagliano sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, il 27 LUG. 1970 Quietanza N. _____ per L. 27-70

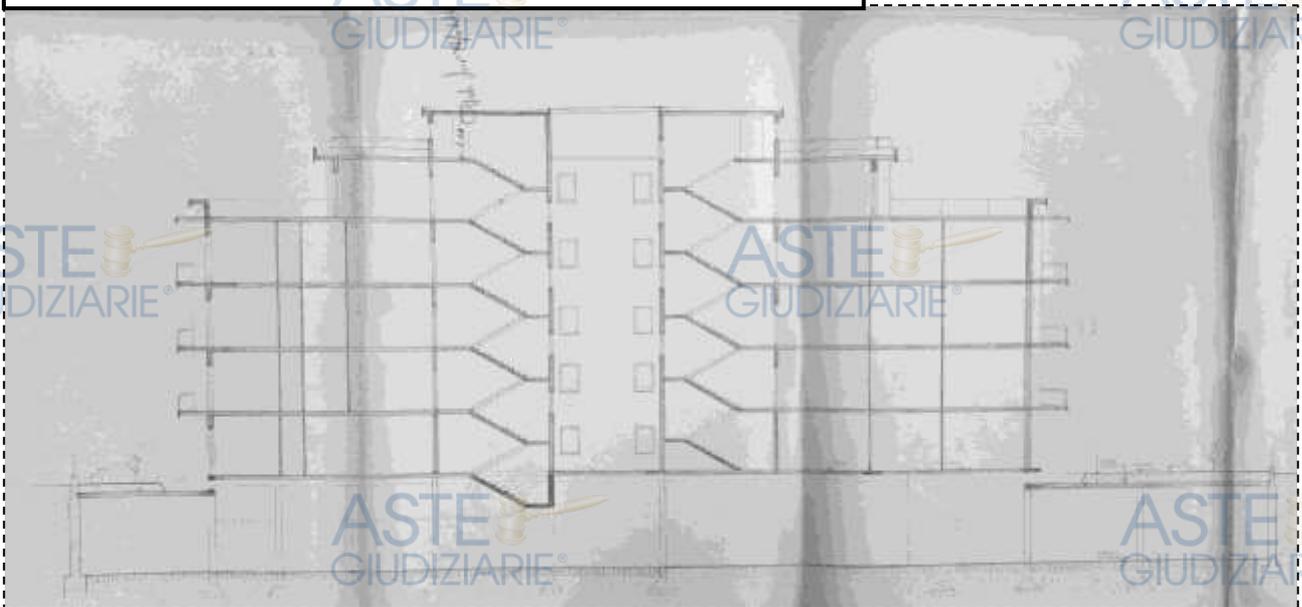
Il Capo dell'Ispettorato Edilizio _____ P. IL SINDACO _____

Capitolo - Roma, 28470/2002 - 12-68 (300 R.)

STRALCIO PROGETTO EDILIZIO PROT.N. 27020/69 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO



STRALCIO PROGETTO EDILIZIO PROT.N. 27020/69 - SEZIONE



È stata presentata in data 22 giugno 2004 un'istanza di Condono Edilizio con prot. n. 97429 diretta ad ottenere concessione in sanatoria (tuttora **in fase istruttoria**) per tipologia d'abuso 5 (*Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio*).

Collaudabile previo adeguamento :

Strutturale :

Non collaudabile :

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
22 GIU. 2004
N° 97429
Fasc. _____

L'immobile cui fa presente la domanda in sanatoria, risulta rientrante nella tipologia d'abuso 5 (calcolo abusivismo a forfait) perché trattasi di una semplice ristrutturazione e di conseguenza, come da art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 legge 380, non occorre rientrare nei parametri volumetrici e di metratura previsti dalla legge 326/2003 per le opere abusive costruite come nuove.

- il proprietario dichiara che il suddetto immobile risulta terminato entro il 31/03/03;

dichiara:

- l'opera in oggetto della richiesta di titolo abilitativo in sanatoria è stata ultimata prima del 31 marzo 2003, riportata al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 936 particella 700 e pervenne al sottoscritto per acquisto;
- l'area sulla quale sorge l'opera realizzata non è soggetta a vincoli ;
- l'immobile abusivo è attualmente adibito a negozio;
- il volume dell'unità immobiliare per la quale si presenta l'istanza di titolo abilitativo in sanatoria è di mc 2387 ed è interamente abusivo ma, il volume di suddetta unità è puramente indicativo perché essendo un'opera di restaurazione, rientra nella tipologia d'abuso 5 e quindi non quantificabile;
- le unità immobiliari dell'edificio non sono ancora accatastate; (sarà modificata al N.C.E.U.)
- i servizi per uso diretto del fabbricato sono in uso ;
- le aree di pertinenza vengono utilizzate per parcheggio ;

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
22 GIU. 2004
N° 97429
Fasc. _____

Descrizione sintetica dell'abuso

RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE DI UN LOCALE GIÀ ADIBITO ALLA VENDITA DI LIBRI, GIORNALI E RIVISTE CON PROTOCOLLO DEL IX MUNICIPIO N° 12564 DEL 17 GIUGNO 1982, A LOCALE CON DESTINAZIONE D'USO GIOIELLERIA E RIFERENTE QUINDI NELLA CATEGORIA D'ABUSO 5.

Destinazione d'uso
(barrare la dizione che interessa)

Residenziale

Non Residenziale Destinazione COMMERCIALE

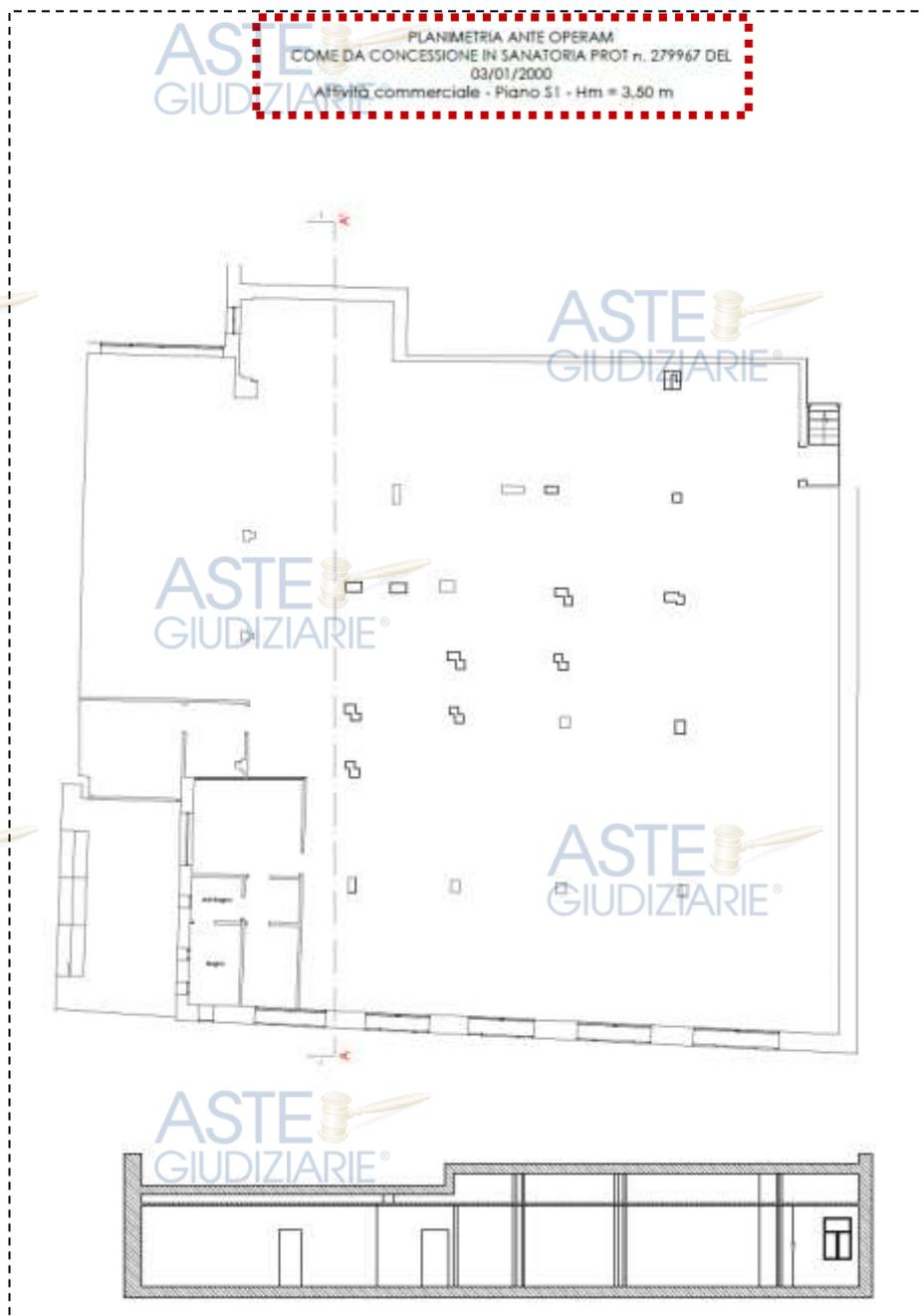
Data di ultimazione 1 0 1 1 1 9 9 4

Tipologia di abuso 0 5

Stato dei lavori alla data 3 1 0 3 2 0 0 3 ultimato SI NO parziale

In data 22/12/2023 è stata presentata al Municipio VII di Roma una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con prot.n. CI/2023/272733 per diversa distribuzione interna tramite demolizione e ricostruzione di tramezzature e rifacimento di impianti tecnologici dei bagni.

Si precisa che l'ante operam della suddetta CILA fa riferimento – come attestazione della legittimità urbanistica della preesistenza – alla concessione edilizia in sanatoria n. 279967 del 03/01/2000 per cambio di destinazione d'uso in commerciale:



Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Ufficio Condoni Edilizi di Roma Capitale è emerso che la suddetta concessione edilizia riguarda un altro fabbricato in tutt'altra zona, e che non esiste alcuna istanza di condono per cambio d'uso relativamente all'immobile in esame. Pertanto, la destinazione d'uso (autorimessa), la consistenza e la distribuzione degli spazi interni dell'immobile si devono considerare legittimati urbanisticamente tenendo conto esclusivamente degli elaborati grafici e della documentazione di cui alla licenza edilizia n. 641 prot. n. 4097/68 del 27 marzo 1968 e successiva licenza in variante n. 941 prot. n. 27020/69, del 27 luglio 1970.

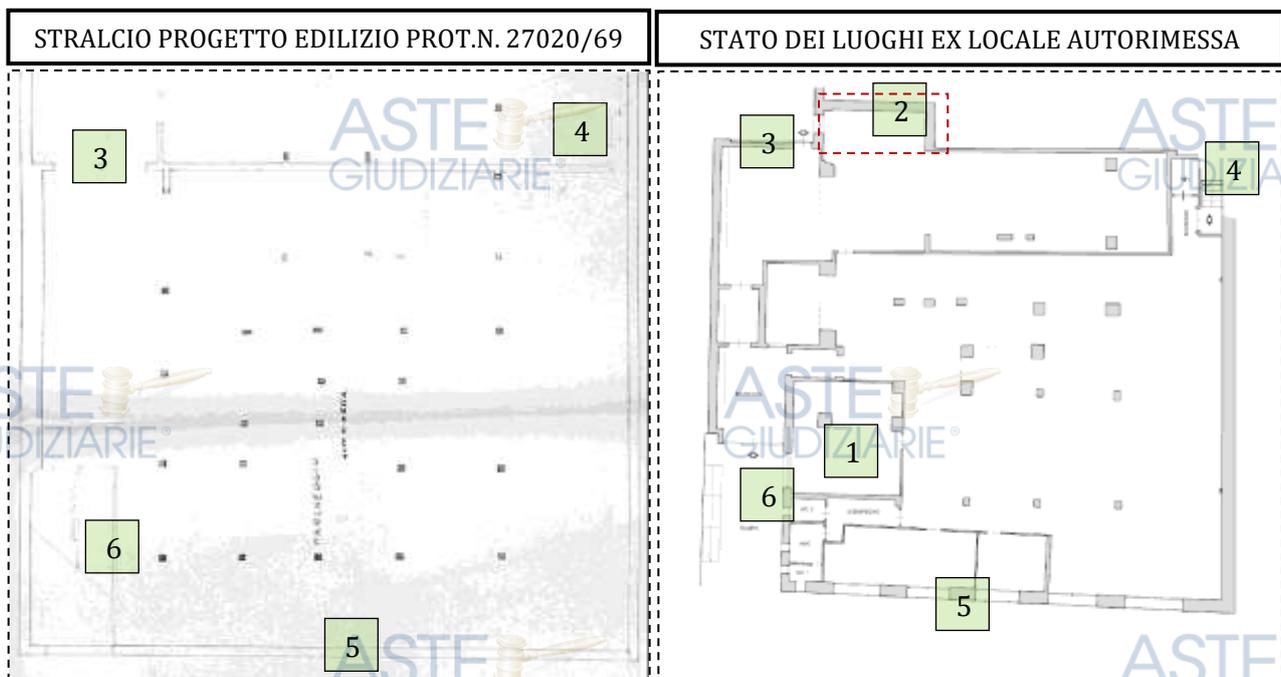
E' stato rilasciato dal Comune di Roma il **certificato di abitabilità n. 128 del 18 febbraio 1972** (richiesta prot. n. 28094/70), che oggi non si può ritenere valido in considerazione delle difformità descritte di seguito.

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria dell'immobile, alla destinazione d'uso, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria allegata al Progetto edilizio n. prot. n. 27020/69.

Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali accertate:

- Diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la realizzazione di nuovi ambienti adibiti a locale commerciale e servizi igienici **(1)**;
- Annessione di una porzione dell'immobile adiacente **(2)**;
- Chiusura parziale dell'ingresso carrabile sul lato nord **(3)**;
- La scala e l'uscita di emergenza risultano spostate **(4)**;
- Presenza di finestre sui prospetti sud ed ovest **(5, 6)**.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è stato accatastato come locale commerciale (C/1) senza che tale destinazione d'uso sia legittimata da alcun valido titolo edilizio.



Per le suddette difformità non sanabili (cambio di destinazione d'uso da locale autorimessa a locale commerciale) l'aggiudicatario del lotto dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, conformemente a quanto risulta dalla documentazione di cui al progetto edilizio n. prot. n. 27020/69, aggiornando successivamente la planimetria e la destinazione d'uso catastali.

Per quanto riguarda le variazioni prospettiche, in seguito alla effettuazione delle opere di ripristino, potrà essere depositata presso il Comune di Roma - a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.p.r. 380/01.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Condominio denominato via Gualdo Tadino 4,00181 Roma - C. F.*****.

Di seguito si riporta il dettaglio dei millesimi relativi all' immobile oggetto di stima, e delle rispettive spese ordinarie e straordinarie:

Oggetto: **Estratto conto insoluti al 17/09/2024**

Estratto conto:		Gestione ordinaria			
Causale	Dovuto	Scadenza	Pagato	Data	Saldo
Conguaglio ordinario 2022	1.106,62	05/06/2023	0,00		1.106,62
Conguaglio ordinario 2023	1.998,43	05/05/2024	0,00		1.998,43
1° rata ordinaria 2024	142,50	05/01/2024	0,00		142,50
2° rata ordinaria 2024	142,50	05/02/2024	0,00		142,50
3° rata ordinaria 2024	142,50	05/03/2024	0,00		142,50
4° rata ordinaria 2024	142,50	05/04/2024	0,00		142,50
5° rata ordinaria 2024	142,50	05/05/2024	0,00		142,50
6° rata ordinaria 2024	142,50	05/06/2024	0,00		142,50
7° rata ordinaria 2024	142,50	05/07/2024	0,00		142,50
8° rata ordinaria 2024	142,50	05/08/2024	0,00		142,50
9° rata ordinaria 2024	142,50	05/09/2024	0,00		142,50
Totale	4.387,55		0,00		4.387,55

Estratto conto:		(Locale) - Gestione straordinaria			
Causale	Dovuto	Scadenza	Pagato	Data	Saldo
Sentenza n. 6768/2022	-287,98	05/11/2022	0,00		-287,98
Cong. lavori corte condominiale	1.199,61	05/12/2022	0,00		1.199,61
1° rata lavori tettoia cancello-cancello-lucernai	142,27	05/01/2023	0,00		142,27
2° rata lavori tettoia cancello-cancello-lucernai	142,27	05/02/2023	0,00		142,27
Conguaglio gestione straordinaria 2022	233,29	05/07/2023	0,00		233,29
Conguaglio messa in sicurezza cortina	117,59	05/09/2023	0,00		117,59
Conguaglio messa in sicurezza cornicione	20,86	30/11/2023	0,00		20,86
1° rata incarico CTP giudizio RG N. 5232/2019	153,84	05/05/2024	0,00		153,84
2° rata incarico CTP giudizio RG N. 5232/2019	153,84	05/06/2024	0,00		153,84
Totale	1.875,59		0,00		1.875,59

Alla data 24.05.2024 risultano pendenze condominiali **corrispondenti a € 6.263,14.**

Secondo quanto dichiarato dall' Amministratore di condominio è stato presentato un ricorso per decreto ingiuntivo innanzi al Giudice di Pace di Roma (RG 42661/2024) per complessivi €. 4.633,99 (oneri dovuti e scaduti alla data del 27/05/2024). Inoltre, il Condominio di Via Gualdo Tadino 4 è, parte appellante nel giudizio instaurato innanzi alla Corte di Appello di Roma, RG 5232/2019 nei confronti della ditta XXXXXXXXXXXX per l'impugnazione della sentenza 9953/2019.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- Locale autorimessa ubicato a Roma (RM) - Via della Marrana n. 50; Piazza San Domenico Savio n. 13, piano S1;
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 142, Sub. 501, Zc. 4, Categoria C1.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE** - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 Semestre 1 - Fascia/zona: Semicentrale/APPIO NOCERA UMBRA (PIAZZA S.MARIA AUSILIATRICE) cod. zona C8:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	4100	L	9,5	13,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2800	3800	L	8,5	12,3	L
Box	NORMALE	1600	2350	L	7,8	11,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1800	L	6,3	9,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	700	1050	L	4	6	L

• **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Q8**
 Tuscolano – Casilino (Municipi: V / VII – ex Municipi VI / IX / X):

Q8 Tuscolano - Casilino (Municipi: V / VII - ex Municipi VI / IX / X)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	715,72	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	48902	Abitazioni - I fascia	3.000,00 / 10,20
Non occupate	4620	Abitazioni - II fascia	2.300,00 / 7,60
Totale	53522	Uffici	2.500,00 / 8,30
Abitazioni occupate:		Locali Comm., Artig., Terz.ri - I fascia	2.600,00 / 14,00
In proprietà	62,70%	Locali Comm., Artig., Terz.ri - II fascia	2.000,00 / 10,00
In locazione	35,30%	Locali - complessi attività terziarie industriali	900,00 / 6,50
Altro	2,00%	Locali - complessi attività turistiche	nq / nq
		Boxes e posti auto	1.650,00 / 7,50

• **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:**

Capannone in via Volterra, 1 c, Villa Fiorelli, Roma
490.000 €
 514 m2 953 €/m²
 Proponiamo un'occasione unica per gli investitori immobiliari: un'unità immobiliare a destinazione laboratorio a reddito, situata al piano terra ed interrato di un fabbricato di maggiore consistenza con accesso da via Volterra attraverso un'area scoperta ad uso esclusivo, a Roma. Il piano...

Locale in via Aprilia, 4, Tor Fiscale, Roma
490.000 €
 480 m2 1.021 €/m² Seminterrato
 Via Tuscolana Porta Furba, privato vende locale seminterrato ad uso deposito o autorimessa, 480 mq, circa, altezza 4,5 metri, cat. C2, con rampa carrabile e passo carrabile, bagno e anti bagno, impianto climatizzazione...

Locale in via Tuscolana, 297, Furio Camillo, Roma
490.000 €
 430 m2 1.140 €/m² Seminterrato
 FURIO CAMILLO - Via Tuscolana - Locale commerciale posto al piano seminterrato di 430 mq completamente finestrato composto da un unico ambiente con zona ufficio e servizio igienico. Possibilità di installare la cann...

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
autorimessa (catastalmente locale commerciale) Roma (RM) - Via della Marrana n. 50; Piazza San Domenico Savio n. 13, piano S1.	670,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 804.000,00	100,00%	€ 804.000,00
				Valore di stima:	€ 804.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Spese condominiali insolute	6263,14	€
Opere di ripristino e oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	15,00	%

Valore finale di stima: € 597.000,00 (arrotondato per eccesso)

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

Roma, li 23/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

ALLEGATI:

- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ATTO DI COMPRAVENDITA 1970 .pdf
- ATTO DI DIVISIONE-PERMUTA 1991.pdf
- CERT. ABITABILITA' - NON PIU' VALIDO.pdf
- CERTIFICATO DI MORTE .pdf
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO.zip
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
- FOTOGRAFIE.zip
- LICENZA EDILIZIA.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- VERBALE DI ACCESSO.pdf
- VISURA E PLANIMETRIE CATASTALI.zip

LOTTO UNICO

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- LOCALE AUTORIMESSA ubicato a Roma (RM) - Via della Marrana n. 50; Piazza San Domenico Savio n. 13, piano S1. Censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 142, Sub. 501, Zc. 4, Categoria C/1.

Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica "CITTÀ CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1". L'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravata da alcun vincolo paesaggistico.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con licenza n.641 prot. n. 4097/68 del 27 marzo 1968 e successiva licenza edilizia in variante n. 941 prot. n. 27020/69, rilasciata dal comune di Roma il 27 luglio 1970.

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria dell'immobile, alla destinazione d'uso, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria allegata al Progetto edilizio n. prot. n. 27020/69.

Per le difformità non sanabili (cambio di destinazione d'uso da locale autorimessa a locale commerciale) l'aggiudicatario del lotto dovrà ripristinare a propria cura e spese lo status quo ante, conformemente a quanto risulta dalla documentazione di cui al progetto edilizio n. prot. n. 27020/69, aggiornando successivamente la planimetria e la destinazione d'uso catastali (da C/1 in C/6).

Per quanto riguarda le variazioni prospettiche potrà essere depositata presso il Comune di Roma, successivamente alla effettuazione delle opere di ripristino - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.p.r. 380/01.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistico/edilizia del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

Quanto sopra è stato tenuto in debita considerazione nella redazione della stima del valore dello stesso.

Prezzo base d'asta: € 597.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1084/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 597.000,00

Bene N° 1 - Ex locale autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Marrana n. 50; Piazza San Domenico savio n. 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale autorimessa (catastalmente locale commerciale) Censito al catasto Fabbricati - Fg. 936, Part. 142, Sub. 501, Zc. 4, Categoria C1	Superficie commerciale	670,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è in disuso ed è caratterizzato da un mediocre stato di conservazione e manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

