

# TRIBUNALE DI ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1253/2021

*promossa da*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*contro*

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Lotto 2 .....	29
Descrizione .....	30
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
Titolarità .....	35
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	36
Dati Catastali .....	37
Stato conservativo .....	41
Parti Comuni .....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	41
Stato di occupazione .....	42
Provenienze Ventennali .....	43
Formalità pregiudizievoli .....	44
Normativa urbanistica .....	45

Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali .....	53
Lotto 3.....	54
Descrizione .....	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità.....	59
Confini.....	59
Consistenza.....	59
Cronistoria Dati Catastali .....	60
Dati Catastali .....	61
Stato conservativo.....	65
Parti Comuni.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Stato di occupazione .....	66
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	68
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	73
Vincoli od oneri condominiali .....	77
Stima / Formazione lotti.....	78
<b>Lotto 1</b> .....	78
<b>Lotto 2</b> .....	81
<b>Lotto 3</b> .....	84
Riepilogo bando d'asta .....	88
<b>Lotto 1</b> .....	88
<b>Lotto 2</b> .....	89
<b>Lotto 3</b> .....	90
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1253/2021 del R.G.E.....	92
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 225.000,00</b> .....	92
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 224.000,00</b> .....	93
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00</b> .....	94

Con provvedimento del 29/12/2022, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Salorno n. 16, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Salorno n. 18, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Salorno n. 20, piano T



***Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.73508, 12.36584)***



**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Salorno n. 16, piano T



*Vista 3D da Google Earth – Vista dell'accesso al locale commerciale posto su Via Salorno n. 16*

## DESCRIZIONE

Locale commerciale sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Z.XXX Castel Fusano, più precisamente nella zona urbanistica 13L "Infernetto" - Municipio X (ex XIII), in Via Salorno n. 16, piano T, piena proprietà dell'esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato misto di complessivi due piani fuori terra con copertura spiovente a diverse falde; il piano terra è caratterizzato da locali commerciali posti su sede stradale con accessi plurimi esterni dal civico 16 al 30 di Via Salorno e unità abitative al piano primo con accessi condominiali ai civici 14 e 32 di Via Salorno.

Esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco e fascia marcapiano di colore grigio, complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso, ed è presente un'area antistante i negozi per il parcheggio degli autoveicoli, al quale si riferisce più avanti nel quesito "Parti comuni".

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra, internamente composto da un unico ambiente di forma rettangolare.

Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in mattonelle di ceramica, pareti tinte e controsoffitto a quadrati con faretto incassati. L'accesso è garantito da una porta scorrevole in alluminio e doppio vetro.

Si precisa che attualmente l'immobile *de-quo* risulta accorpato a tutti i locali adiacenti parte del medesimo corpo di fabbrica in un unico locale comprendente sia gli immobili pignorati sia altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, più avanti dettagliatamente descritto.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatore SPLIT a soffitto e impianto elettrico funzionante. Complessivamente gli impianti sebbene risultino funzionanti, non sono state esibite al sottoscritte le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 10/03/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cf. allegato 15*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 11, Via Salorno n. 16, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 89 mq, sup. catastale 107 mq, rendita € 2.151,15 intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).



Vista esterna dell'immobile su Via Salorno



Vista esterna dell'immobile

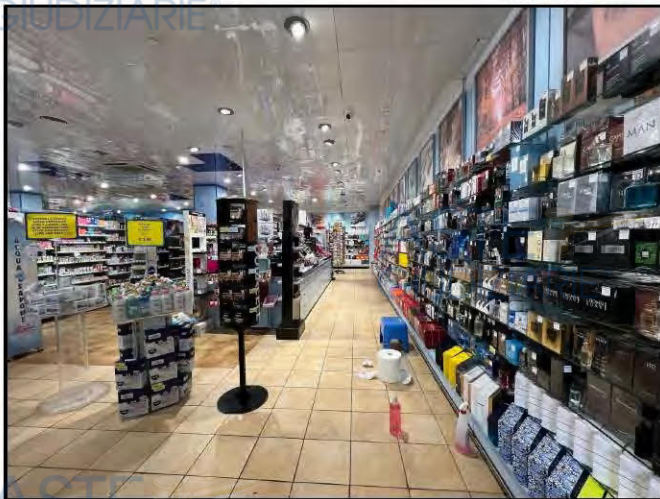




*Vista dell'accesso su Via Salerno n. 16*



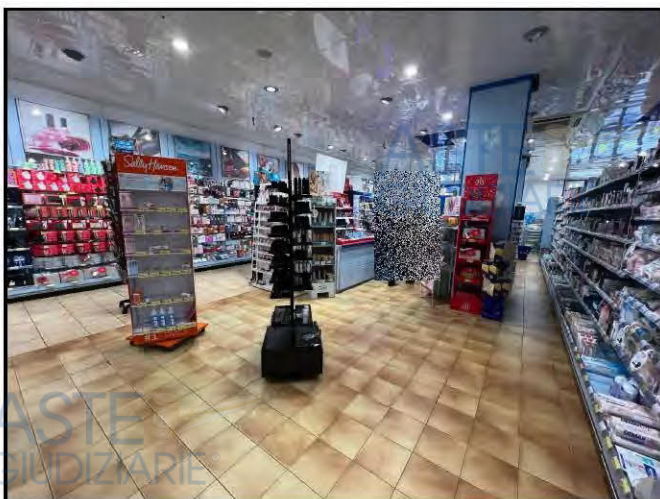
*Vista interna dell'accesso*



*Vista interna del locale*



*Vista interna del locale*



*Vista interna del locale*



*Vista interna del locale*

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:**

Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio X (ex XIII), nella zona urbanistica 13L "Infernetto", che si estende sulla Z. XXX Castel Fusano, trentesima zona di Roma nell'Agro Romano.

Sorge nel quadrante sud-ovest della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), ed interessa una vasta area che si estende sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, di fronte alla zona di Casal Palocco.

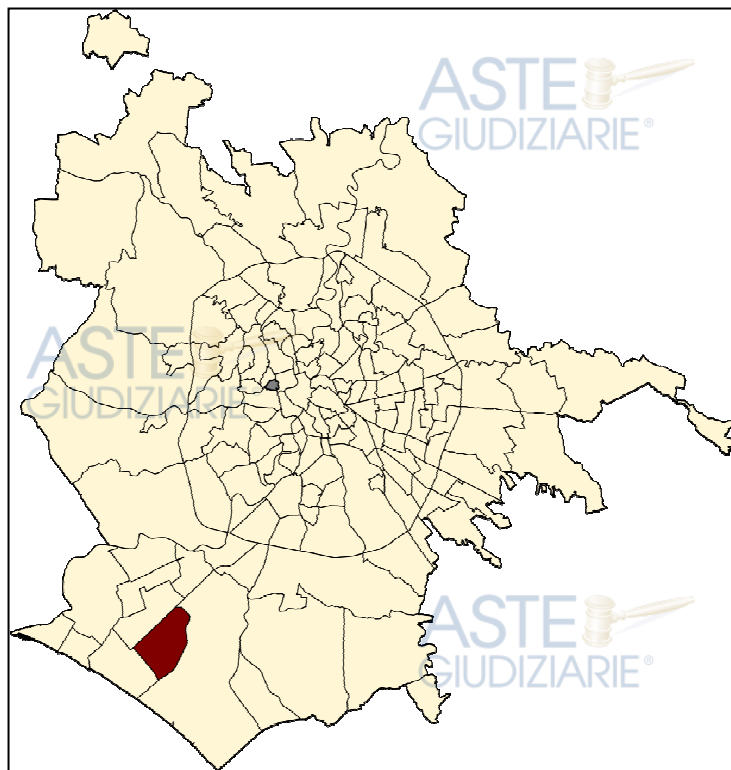
La zona urbanistica confina a nord-est con la zona urbanistica 13X Castel Porziano, a sud-ovest con la zona urbanistica 13H Castel Fusano e a nord-ovest con la zona urbanistica 13D Palocco.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso tra Via Cristoforo Colombo, Via Ermanno Wolf Ferrari e Via di Castel Porziano;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

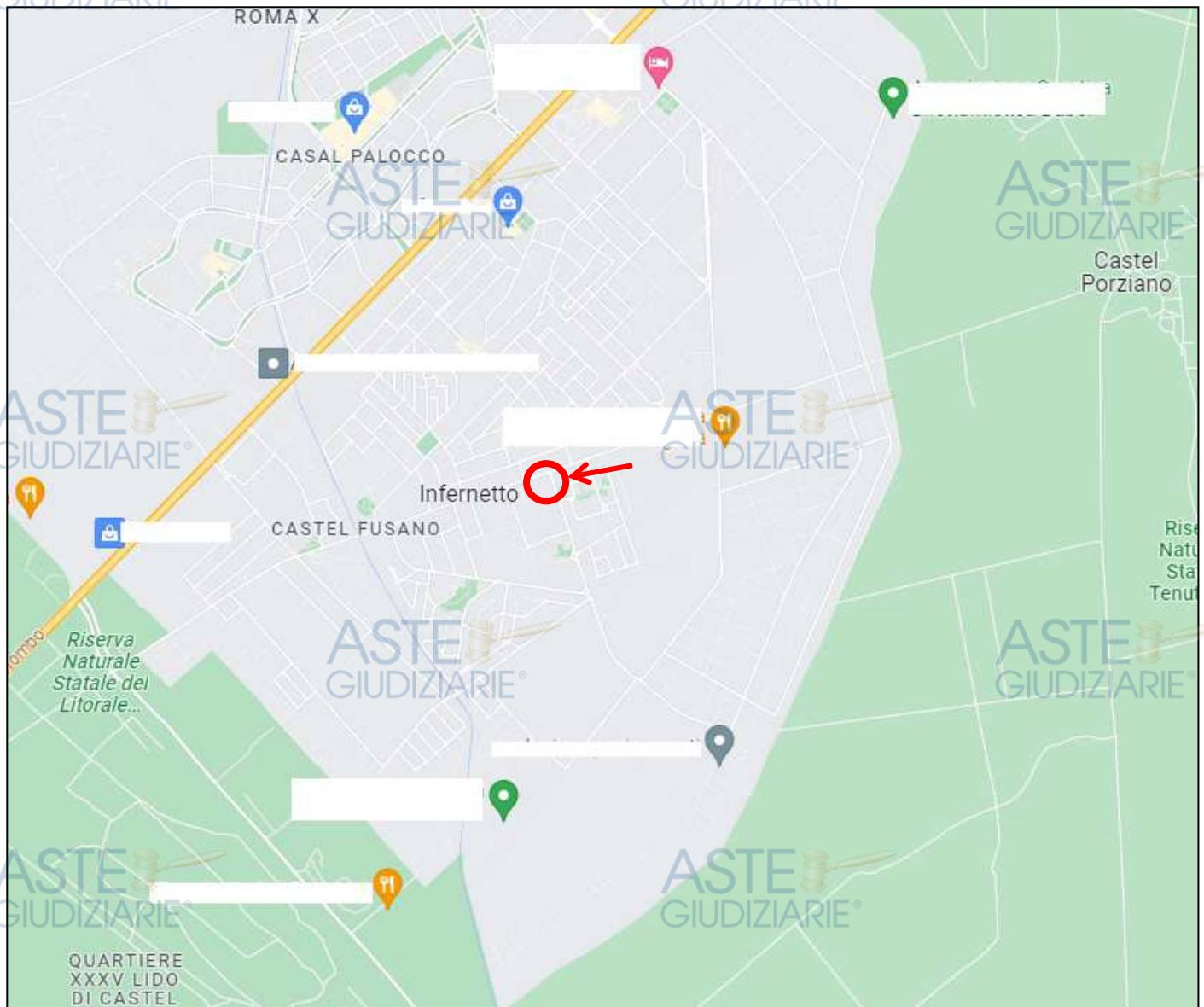
La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici con la vicinanza della stazione ferroviaria "Castel Fusano" posta sulla linea Roma-Lido che collega la stazione di Roma Porta San Paolo nel quartiere Ostiense alla stazione di Cristoforo Colombo presso Ostia, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, oltre alla presenza nelle immediate vicinanze della Riserva naturale statale "Tenuta di Castelporziano" e del litorale romano di Ostia, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



*Mappa di localizzazione della zona urbanistica 13L "Infernetto" all'interno delle zone di Roma Capitale*



**Zoom della zona urbanistica "13L Infernetto":**



*Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno della zona*

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare dell'intera proprietà, in forza di atto di donazione a rogito Dott. Angelo Scuto (coadiutore temporaneo del Notaio Mario Alberto Fazio) in Roma del 28/07/1988 rep. 47719, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 05/08/1988 reg. gen. 72066 reg. part. 44175, successivamente rettificato per indicazione errata dei dati catastali, giusto atto di rettifica a rogito Dott. Angelo Scuto (coadiutore temporaneo del Notaio Mario Alberto Fazio) del 28/12/1991 rep. 58492 racc. 20203, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 24/01/1992 reg. gen. 14024 reg. part. 11286 (cfr allegato 7.1).

## CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: distacco su Via Salorno, locale commerciale sub. 12 (lotto n. 2), passaggio condominiale, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	95,25 mq	105,50 mq	1	105,50 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,50 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 mq Rendita € 2,00 Piano T
Dal 28/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 mq Rendita € 2,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 mq Rendita € 2.151,15 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 11, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 mq Superficie catastale 104 mq Rendita € 2.151,15 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1118	45	11	6	C1	8	89 mq	107 mq	2151,15 €	T		

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- Demolizione del tramezzo divisorio con il negozio adiacente (lotto n. 2) con conseguente fusione delle unità immobiliari adiacenti in un unico locale;
- Tamponatura interna della serranda laterale di accesso dal passaggio condominiale;
- Demolizione del bagno e anti-bagno con tamponatura interna della finestra;

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".



Data presentazione: 31/07/1984 - Data: 19/01/2023 - n. T184745 - Richiedente:

MODULARIO  
F. 109.0000 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

X *N. 109. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)*

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

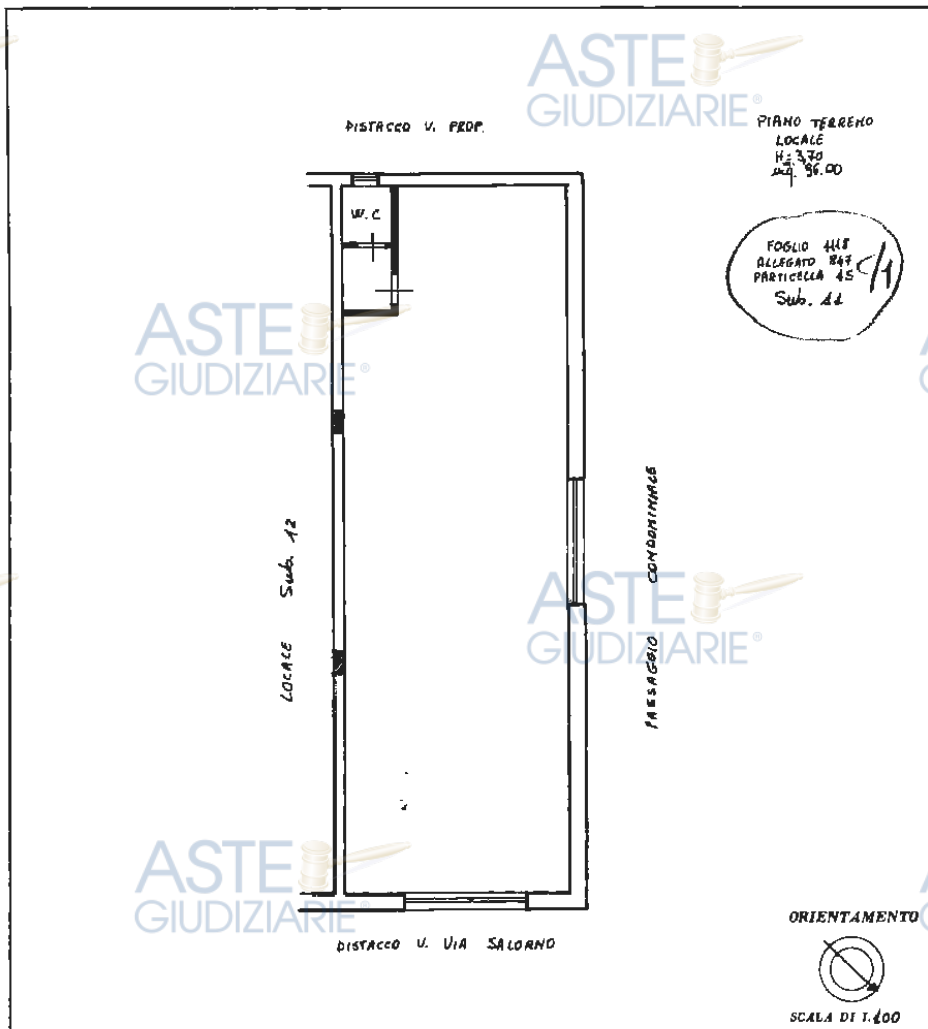
(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1976, N. 662)

Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via SALORNO, 46

Ditta ...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Completata dal GEOM. GIACCARLO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

INNOCENZI

Iscritto all'Albo de i GEOM.

della Provincia di ROMA

DATA 25/7/1984

Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/07/1984 - Data: 19/01/2023 - n. T184745 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

UPATT 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1118 - Particella 45 - Subalmeno H1 >  
VIA SALORNO n. 16 Piano I

# PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

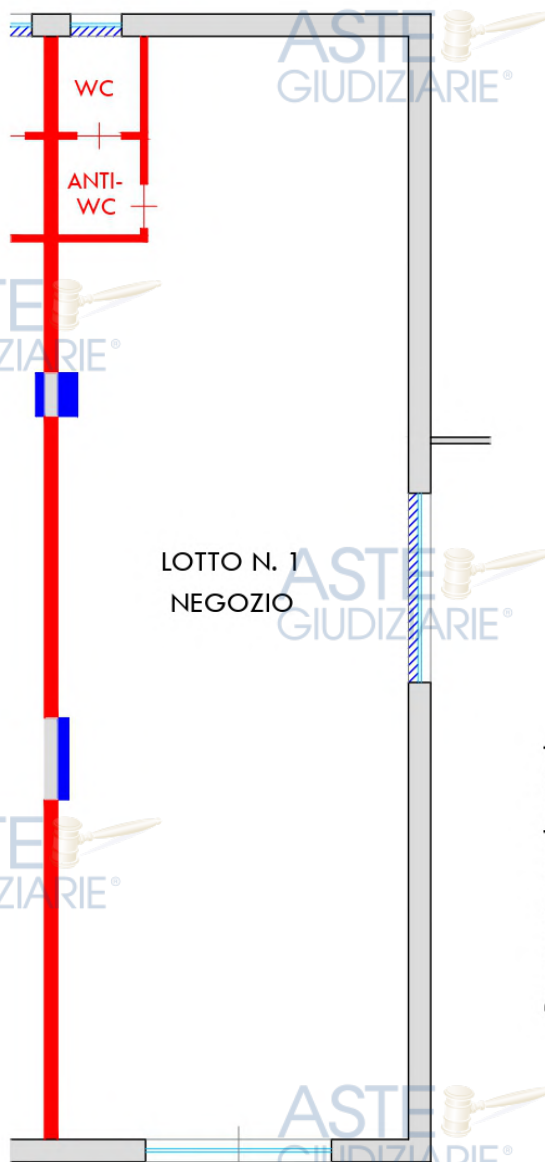
## LOTTO N. 1

### LOCALE COMMERCIALE

Piano T - H: 3,00 mt

Via Salorno n. 16 / 00124 ROMA (RM)

- Demolizioni
- Ricostruzioni
- Tamponatura interna degli infissi



LOTTO N. 2  
NEGOZIO

LOTTO N. 1  
NEGOZIO

Passaggio condominiale

↑  
Civ. 16

DISTACCO SU VIA SALORNO



ORIENTAMENTO



# PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO N. 1

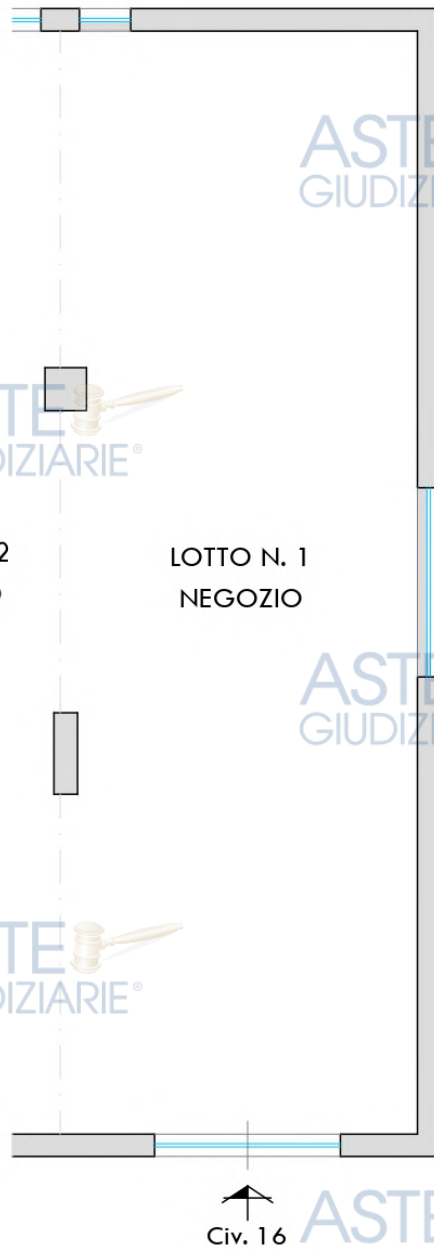
## LOCALE COMMERCIALE

Piano T - H: 3,00 mt

Via Salorno n. 16 / 00124 ROMA (RM)

LOTTO N. 2  
NEGOZIO

LOTTO N. 1  
NEGOZIO



DISTACCO SU VIA SALORNO



ORIENTAMENTO

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

Il locale commerciale de-quo è parte del "", infatti nel verbale di deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio Mario Alberto Fazio del 23/10/1986 rep. 41440 racc. 14439, all'allegato A - "Regolamento di e seguenti", in merito agli spazi e parti comuni, viene stabilito come segue:

### Articolo 1:

*Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini l'area su cui sorge l'edificio e le sue pertinenze, le fondazioni, i muri e le strutture portanti, il lastrico costituente la copertura impraticabile del fabbricato, i manufatti destinati ai servizi comuni (cabina idrica, alloggiamento misuratori elettrici, centralina metanizzazione, ripostiglio di servizio, etc.), i muri di contenimento e di recinzione dell'intera area condominiale, nonché le pavimentazioni delle aree riservate al transito veicolare, pedonale o al parcheggio libero, le reti di fognature, i tubi di scarico delle acque, gli impianti per l'acqua potabile e l'energia elettrica fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, l'impianto di irrigazione, ed ancora più in generale, quelle parti dell'edificio e dell'area necessarie all'uso comune e a quanto altro non suscettibile di divisione.*

*A pari condizione deve ritenersi assoggettata, fino alla diramazione nei rispettivi locali di proprietà l'eventuale installazione della rete di distribuzione a gas-metano.*

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (cfr allegato 8.1).

Come precedentemente descritto, è presente un'area di uso esclusivo a servizio dei locali commerciali antistante gli accessi, adibita come parcheggio per gli autoveicoli della clientela. A seguito di contatti telefonici intercorsi con l'amministratore pro-tempore, lo stesso riferisce che tale area risulta di uso esclusivo dei locali commerciali, unitamente alla manutenzione/pulizia ordinaria e straordinaria.

Si precisa che dall'esame del regolamento di condominio e dagli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto, nulla si riferisce circa tale area di pertinenza esclusiva a servizio dei locali commerciali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1982, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Locale commerciale:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato di colore bianco;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato;

Pavimentazione interna: mattonelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: porte scorrevoli in alluminio con doppio vetro;

Impianto elettrico e idrico: non adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;

Impianto termico: impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite unità interne a soffitto, prive di certificazione.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il locale risulta occupato giusto contratto di locazione per uso commerciale registrato in data 26/09/2017 al n. 6349-serie 3T, di cui si allega copia (*cf. allegato 13.2*).

L'esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva in locazione alla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale sito in Roma, Via Salerno n. 16 con i seguenti estremi catastali, foglio 1118, part. 45, sub. 11, cat. C/1, stipulata esclusivamente a pena di automatica risoluzione del contratto per lo svolgimento dell'attività di vendita di prodotti non food (casalinghi, detersivi e simili).

La locazione ha durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/09/2017; alla scadenza dei primi sei anni il locatore rinuncia alla facoltà di diniego del rinnovo di cui all'art. 29 L. 392/78. Per le scadenze successive in caso di mancata disdetta di una delle parti - da comunicarsi all'altra a mezzo raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza - la locazione si rinnoverà per ulteriori sei anni e così di seguito, pertanto alla prima scadenza del 31/08/2023 si è rinnovata per ulteriori sei anni ex lege.

Il canone annuo di locazione, è convenuto in € 21.408,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.784,00.

Lo scrivente ha provveduto a verificare l'effettiva validità del presente contratto, con comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di ROMA 7 - ACILIA, che rispondeva positivamente (*cf. allegato 13.1*).

Si precisa che tale contratto di locazione è opponibile alla presente procedura esecutiva, essendo stato registrato in data 26/09/2017 antecedente il pignoramento immobiliare trascritto in data 30/12/2021.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/09/2017
- Scadenza contratto: 31/08/2029

**Canoni di locazione:** Canone mensile: € 1.784,00

Considerato che nonostante il contratto di locazione commerciale sia opponibile alla presente procedura esecutiva e il canone locativo risulti più che congruo, con una rendita quasi del 10 % annuo rispetto il valore dell'immobile, non è da considerarsi pregiudizievole ed a parere dello scrivente si ritiene di non dover applicare alcun deprezzamento al valore finale di stima (vedi quesito "Stima").



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1988 al 28/12/1991	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		( )	28/07/1988	47719	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	05/08/1988	72066	44175
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 28/12/1991 al 30/12/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica (cfr allegato 7.1)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		( )	28/12/1991	58492	20203
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	24/01/1992	14024	11286
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### Iscrizioni

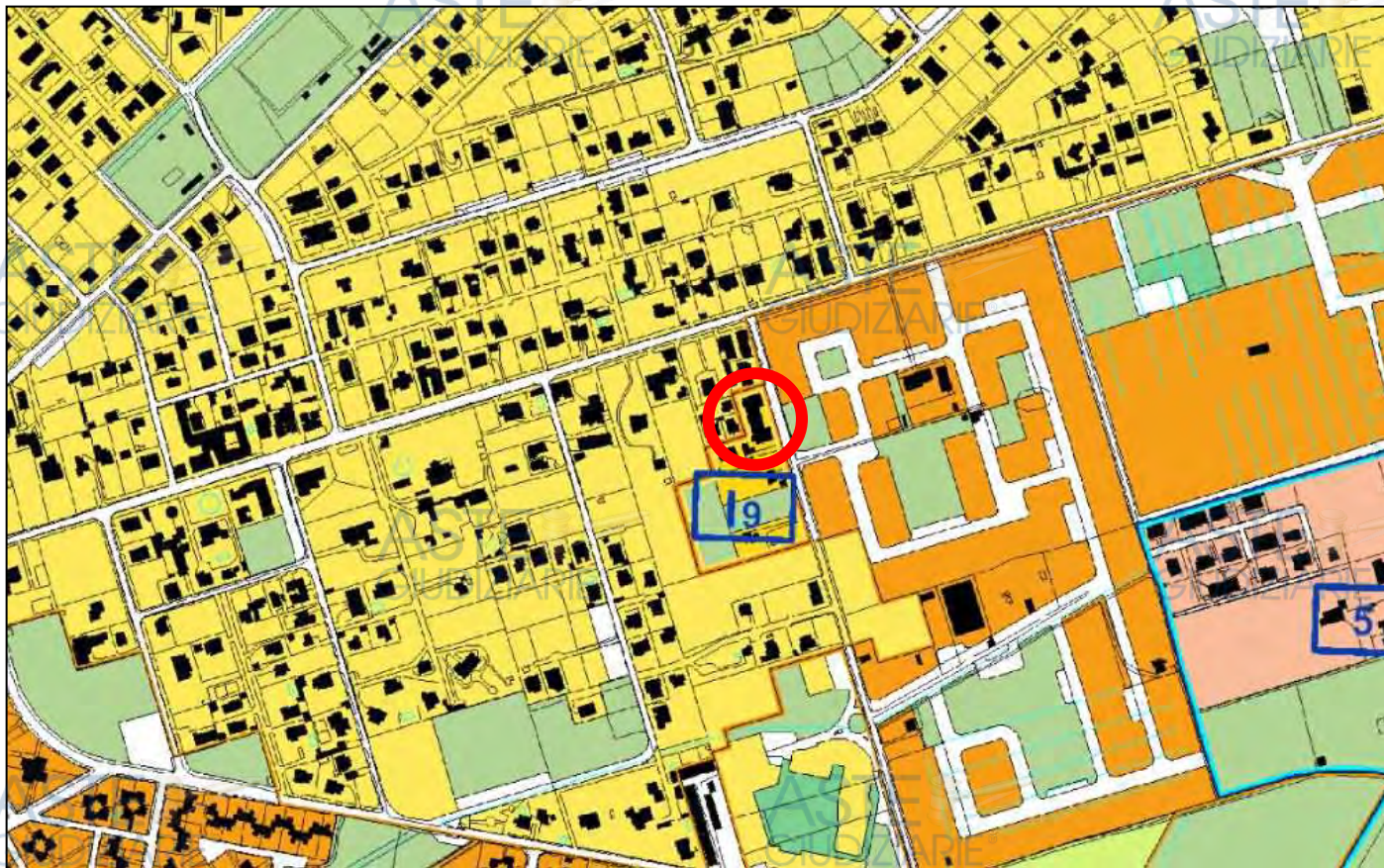
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma 1 il 18/09/2004  
Reg. gen. 108532 - Reg. part. 28410  
Importo: € 1.680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.000.000,00  
Rogante: Pierluigi Saja  
Data: 17/09/2004  
N° repertorio: 237416  
Note: Ipoteca volontaria gravante sull'immobile in oggetto.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 30/12/2021  
Reg. gen. 169959 - Reg. part. 118728  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Roma notificato il 17/12/2021.

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria integrati - I9.**

**Struttura di attuazione: Ambiti di trasformazione integrati - Riserva Verde A.**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.00

In particolare, l'Art. 57 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

**Art. 57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali**

**1.** Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria NIU, come definiti dall'art. 9, comma 8.

**2.** Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione di cui all'art. 13, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge 167/1962. Per gli ATO d'iniziativa privata con ST inferiore a 5 Ha e con SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento urbanistico esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, corredato dal parere favorevole del Municipio e da atto d'obbligo relativo agli impegni del soggetto attuatore in ordine agli oneri e alle obbligazioni stabilite dall'art. 13, commi 12 e 13.



**3.** Negli Ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come mix funzionale, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole e produttive), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita quota flessibile, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse.

**4.** La superficie degli Ambiti di trasformazione, al netto delle aree per la pubblica viabilità, verrà così ripartita:

un'area nella quale va concentrata l'edificazione, definita come Area di concentrazione edilizia (ACE); oltre alla Superficie fondiaria SF comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso;

un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica (VE), attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione;

un'area destinata a Verde e servizi pubblici (VS), da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di standard fissata dalla normativa di PRG, può comprendere anche suoli per altre attrezzature pubbliche.

**5.** Negli articoli 58 e 59, viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale ST della ripartizione funzionale. Analogamente viene specificata la possibilità di integrare le zone ACE e VE.

**6.** Negli stessi articoli viene altresì specificata, per ogni ambito, la Superficie utile lorda (SUL), massima ammissibile. La SUL indicata è comprensiva dell'edificabilità relativa alle fasce di rispetto delle acque pubbliche eventualmente presenti nell'Ambito, valutata applicando il disposto di cui all' art. 7, comma 10, della LR n. 24/1998. La SUL predetta riguarda esclusivamente gli interventi di nuova edificazione da realizzare sulle aree non edificate, come risultanti dalla base cartografica del PRG; non si applica pertanto ai lotti già edificati, come risultanti dalla stessa base cartografica.

**7.** Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza. In assenza di detti strumenti, sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con le destinazioni d'uso a CU/b, consentite ai sensi degli articoli 58 e 59.

**8.** Se compresi all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi e al fine di favorire una più organica progettazione, agli edifici esistenti può essere attribuita un'edificabilità aggiuntiva fino all'indice di edificabilità derivante dal rapporto tra SUL e aree libere di cui al comma 6; in alternativa, sono applicabili gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

**9.** La viabilità di accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno della ACE potranno essere localizzati all'interno della zona VE, occupandone al massimo il 15% della superficie.

**10.** Gli Ambiti di trasformazione ordinaria si distinguono in: Ambiti prevalentemente residenziali e Ambiti di trasformazione integrati.

**Carta per la Qualità:**

- Nulla.

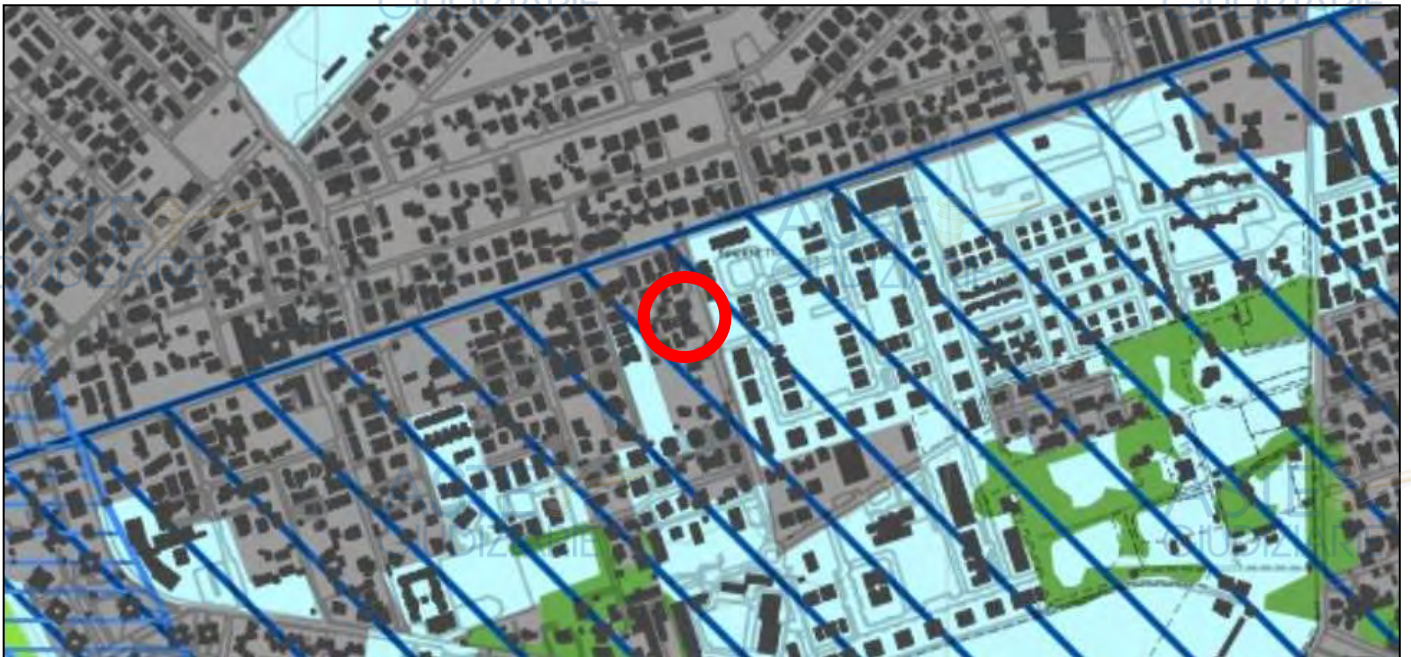


Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

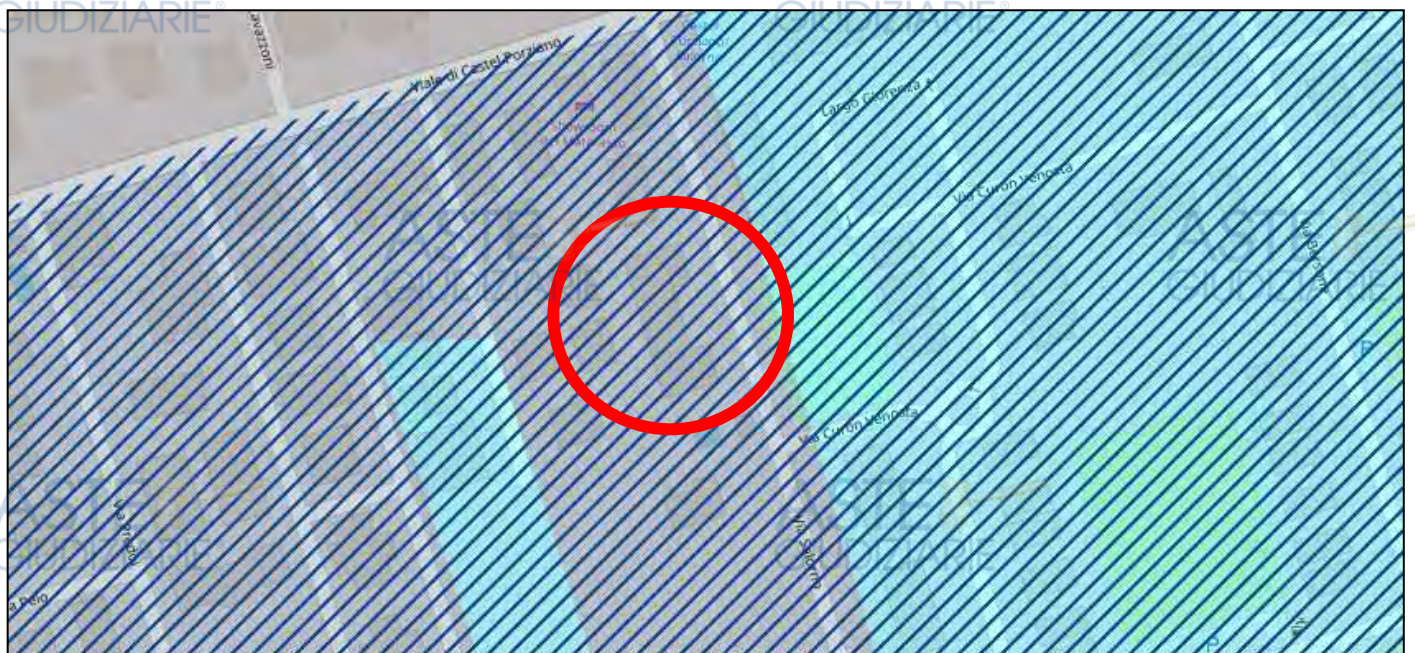
**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:**

**SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:**

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Rispetto: aree o punti di visuali.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 29

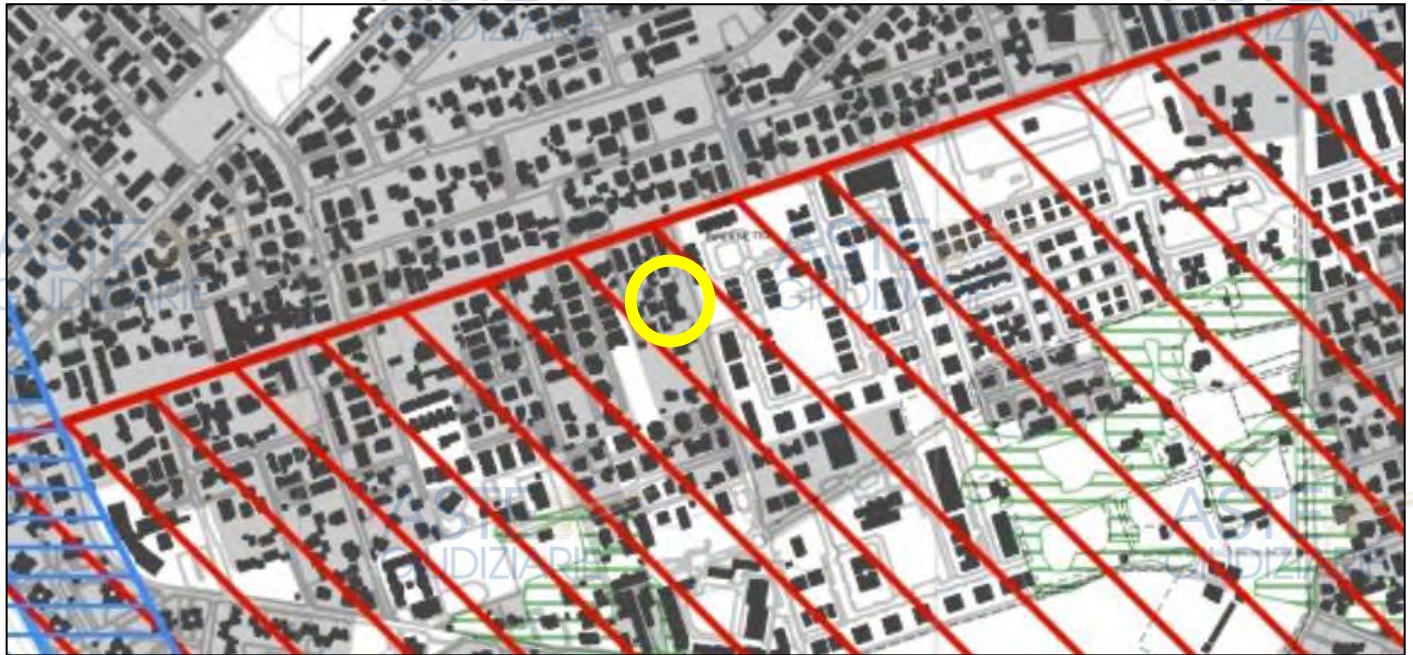


Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

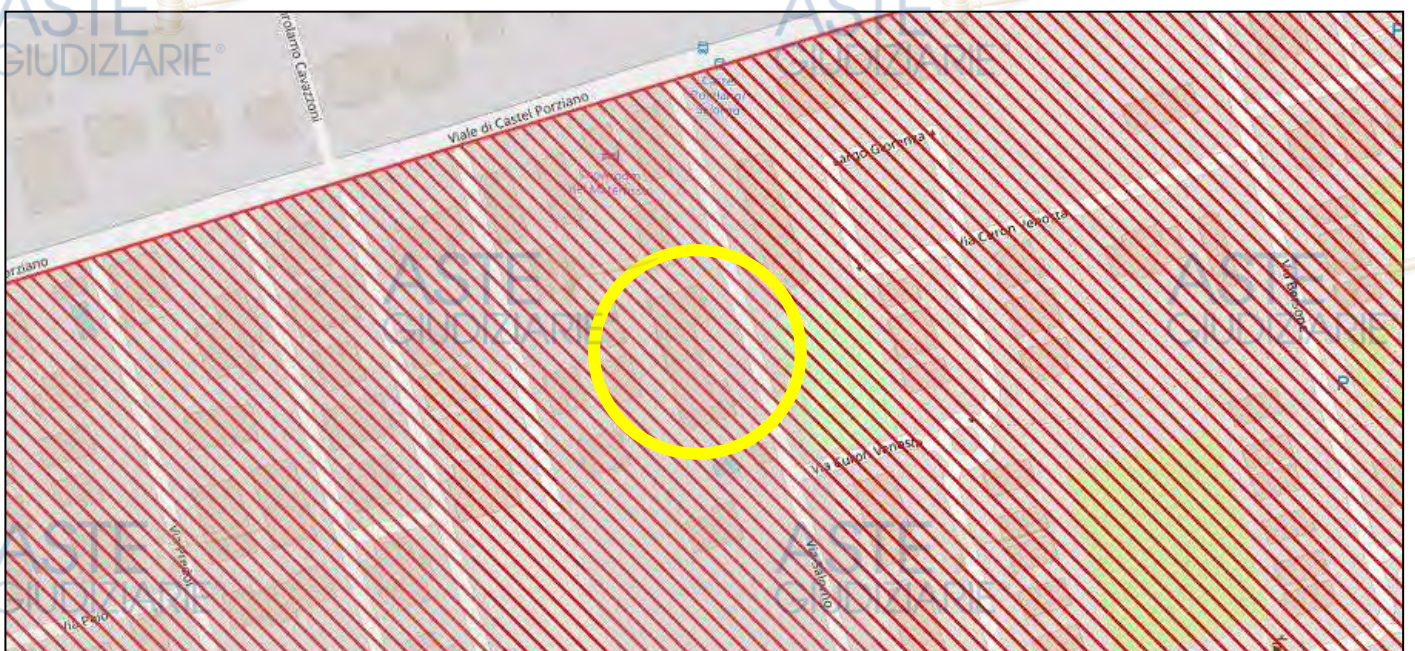


**BENI PAESAGGISTICI:**

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli dichiarativi: Beni d'insieme - valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 29



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS"



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare de-quo è parte di un edificio edificato nel 1982 in assenza di regolare licenza edilizia dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, composto da piano terra e primo.

Al piano terra sono stati realizzati negozi, box auto e magazzini mentre al piano primo insistono degli appartamenti.

Per la regolarizzazione urbanistica di quanto edificato *sine-titolo*, la stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato diverse domande di sanatoria ai sensi della Legge 47/85. In particolare, per quanto concerne l'immobile de-quo, risulta la seguente domanda:

- **Domanda di condono prot. 86/129278 (sot. 8)** registrata il 18/06/1986 - tipologia abuso 2, relativa al locale negozio contraddistinto al foglio 1118, part. 45, sub. 11, interno 8, per una superficie utile (S.U.) pari a mq 95,17 per nuova costruzione/ampliamento.

Visti i nulla osta positivi e i pagamenti delle oblazioni, **il procedimento risulta concluso con il rilascio della Concessione in sanatoria n. 360264 del 13/09/2013**, ad autorizzare la destinazione d'uso commerciale per mq 95,17, riferita all'immobile censito al foglio 1118, part. 45, sub. 11.

Per quanto concerne il certificato di agibilità per opere condonate ai sensi della Legge 47/85, si precisa che nulla è stato reperito all'interno del fascicolo reperito dallo scrivente presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, che si allega integralmente (*cf. allegato 10*).

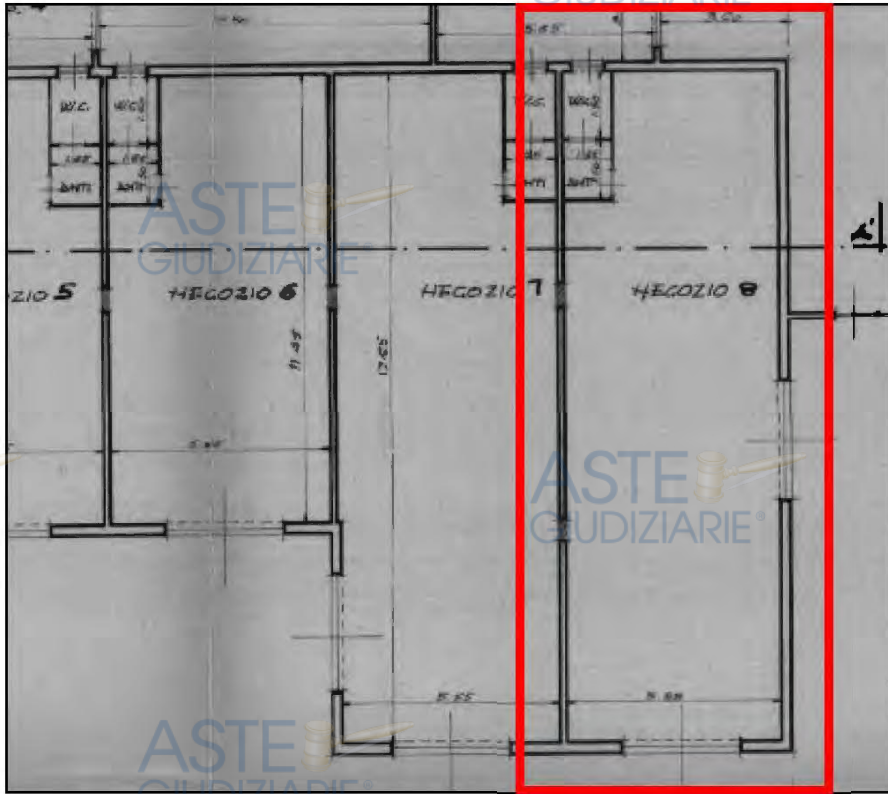
Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

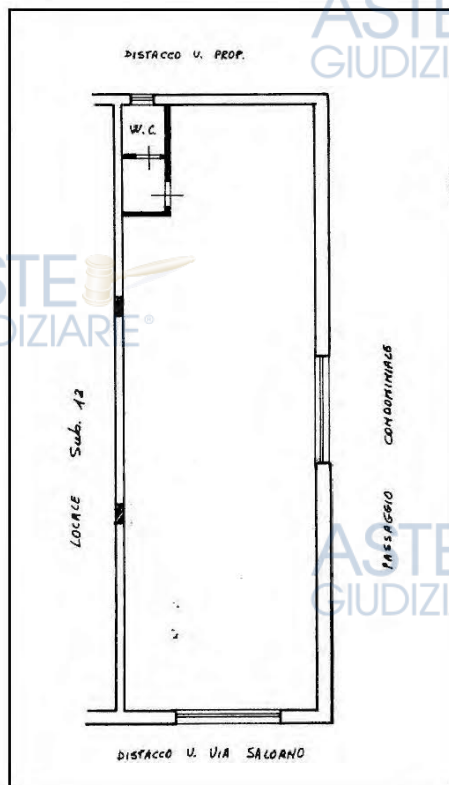
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:**

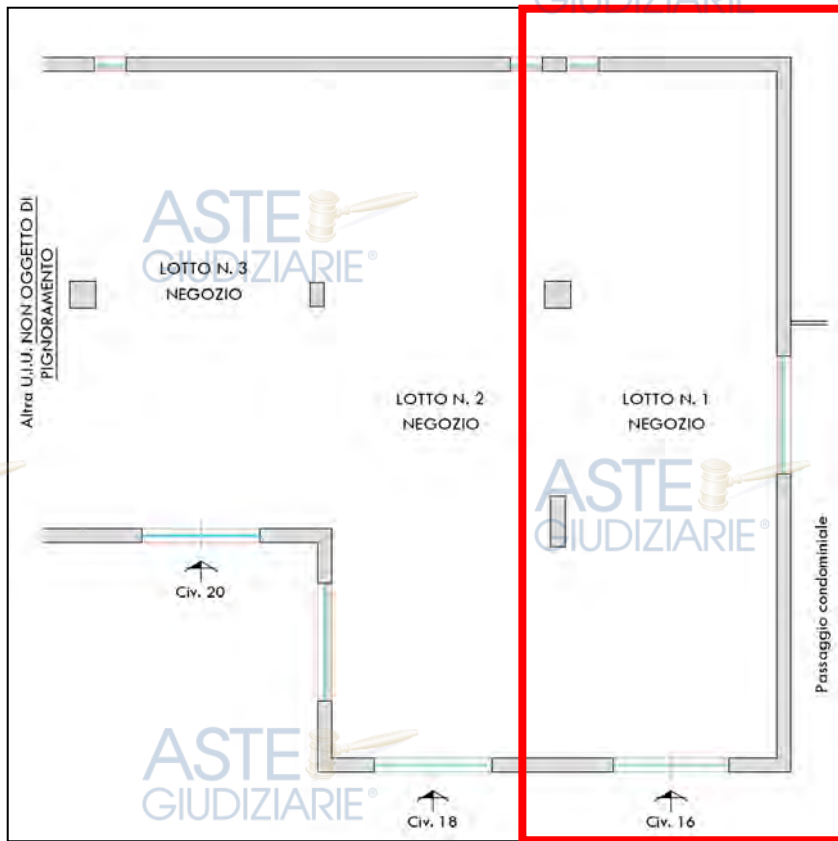
Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti, l'elaborato grafico di condono e lo stato attuale dell'immobile, in quanto risultano eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato una fusione dell'unità immobiliare *de-quo* con i locali adiacenti, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio evidenziato dagli allegati grafici che di seguito si riportano:



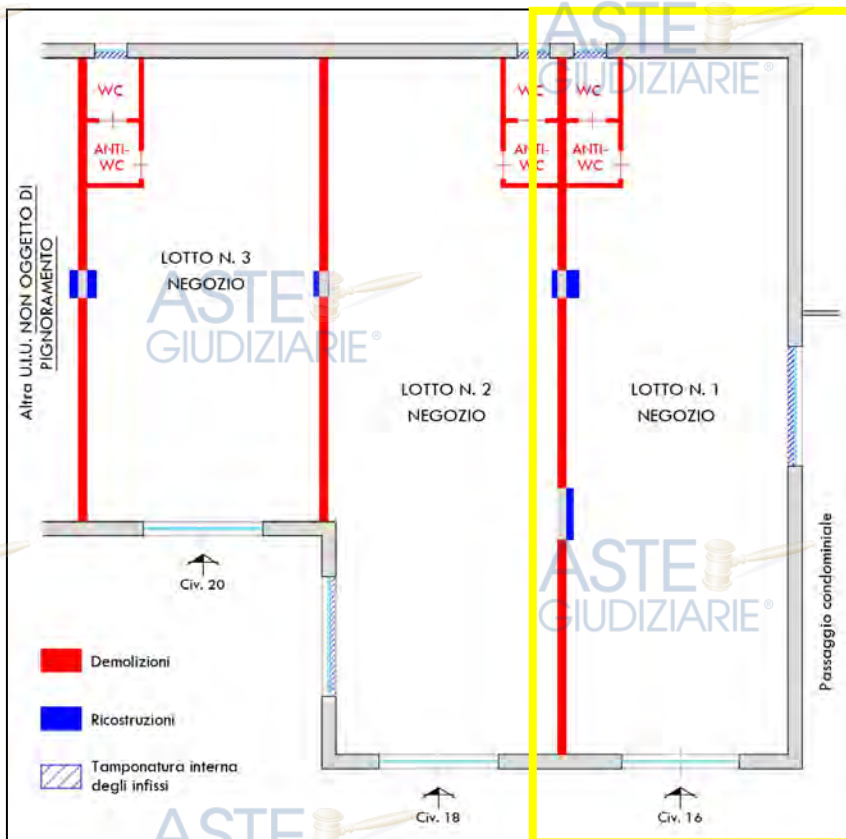
**Planimetria catastale attualmente in atti - Foglio 1118, part. 45, sub. 11**



**Planimetria generale dello stato attuale:**



**Planimetria generale delle difformità rilevate:**





# Concessione edilizia in sanatoria n. 360264 del 13/09/2013:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ROMA CAPITALE  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
U.O. CONDONO EDILIZIO  
IL DIRIGENTE

Titolo Sanatoria n°: 360264

Vista la domanda presentata da  
Codice Fiscale Registrata il 18-06-1986  
al numero di Protocollo UCE 86/129278/8, diretta ad ottenere titolo abilitativo edilizio in sanatoria per nuova  
costruzione/ampliamento con destinazione d'uso commerciale | Negozi Botteghe di mq. 95.17  
sull'immobile sito in Roma, VIA SALORNO 16 p.T 00124 Municipio 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Visto l'esito del parere sub-delegato N° 7206 del 26-07-1999  
Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per € 641.44 a titolo di oblazione  
Visti i pagamenti sul c/c n° 785014 per € 0 a titolo di oblazione regionale(1)  
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per € 1421.14 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per € 274.34 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto di Roma Capitale approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 07/03/2013 n° 8  
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modifiche e integrazioni  
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10  
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47  
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996  
Vista la Legge 326 del 24 Novembre 2003(1)  
Vista la Legge Regionale 12 dell'8 Novembre 2004(1)  
Viste le Delibere di Consiglio Comunale nn° 2966 del 30/05/1978, 214 del 15/11/1996, 228 del 23/12/2002, 19 del 31/01/2005, 67 del 06/05/1996,  
59 del 02/03/2006 e Deliberazione Consiglio Straordinario n° 19 del 12/03/2001  
Visto l'esito positivo delle relazioni istruttorie e di verifica e visto l'atto di validazione del responsabile del procedimento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Preso atto che il Sig. dichiara di possedere i requisiti per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 47/85 e che il richiedente dichiara di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art.39 Legge 724/94 e dell'art.3 della legge regionale 12/04

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(1) applicabile ai soli titoli abilitativi edilizi in sanatoria ex L. 326/03 e L.R. 12/04

## RILASCIA

Al Sig. con domicili  
Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria di quanto ha realizzato abusivamente così come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° 56892.1/84, Categoria Catastale: C1 | Negozi Botteghe

Foglio: 1118 Particella: 45 Sub: 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La presente Autorizza la seguente destinazione d'uso: commerciale | Negozi Botteghe di mq. 95.17

Il presente titolo abilitativo edilizio in sanatoria è rilasciato ai soli fini di sanatoria edilizia restando pertanto l'agibilità subordinata all'ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge.

Il presente titolo esclude eventuali opere realizzate successivamente al termine temporale di ultimazione delle stesse previsto dalla legge di riferimento.

Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria viene rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti, di terzi o di chiunque altro.

Roma, li Venerdì' 13-09-2013 - 09:44:48

L'ADDETTO ALLA CONSEGNA

*Rodolfo Gaudio*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

IL DIRIGENTE  
Ing. Rodolfo Gaudio

La firma autografa è sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del Funzionario Responsabile ai sensi dell'art. 6 quater del Decreto Legge 12/01/1991 n.6, così come modificato con Legge n.80 del 15/03/1991.

spo2033

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tenuto conto delle lavorazioni eseguite in difformità della planimetria catastale e rispetto l'ultimo titolo edilizio urbanistico assentito (condono prot. 86/129278 - sot. 8), il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiedere formale domanda di accesso ai documenti amministrativi L. 241/90 presso il Municipio X (ex XIII) di competenza protocollata in data 13/03/2023 n. CO/2023/34559, alla ricerca di eventuali titoli urbanistico-edilizi relativi ai lavori svolti all'interno del locale *de-quo*.

La Direzione Tecnica in data 20/03/2023 prot. 38249 rispondeva negativamente per mancato reperimento della documentazione richiesta (*cf*r allegato 9).

Si precisa che il negozio *de-quo*, risulta fuso in un unico locale commerciale non solo con i negozi adiacenti pignorati (lotto n. 2 e lotto n. 3) ma anche con altri locali non oggetto di pignoramento.

Pertanto, considerato che:

- i lavori svolti consistenti nella fusione e diversa distribuzione degli spazi interni rispetto la planimetria catastale e l'elaborato grafico di condono sono stati eseguiti senza regolari titoli urbanistico-edilizi;
- i tre beni pignorati presentano ognuno il proprio identificativo catastale sul quale sussistono altrettanti contratti di locazione e appartengono a tre proprietari esegutati differenti; in particolare il locale è censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 1118, part. 45, sub. 11, piena proprietà dell'esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- il locale presenta un accesso indipendente posto al civico 16 di Via Salorno;
- è presente un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, registrato il 26.09.2017 n. 6349 serie 3T, riferito al solo locale in questione (Bene n. 1);

Alla luce di quanto detto, lo scrivente ha ritenuto opportuno dividere i beni pignorati in tre lotti distinti.

Infine, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le opere necessarie al ripristino dello stato quo-ante, con la realizzazione del muro divisorio, la riapertura interna degli infissi tamponati e il ripristino dei servizi igienici.

Considerati i costi delle opere di ripristino, delle eventuali demolizioni da eseguire, l'acquisto dei materiali, il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta presso discariche autorizzate e delle opere di ricostruzione e di modifica degli impianti, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia reperiti sulla nuova "Tariffa dei Prezzi 2023 Regione Lazio", tali opere complessivamente si possono quantificare a corpo in € 10.000,00.

Tali opere potranno essere autorizzate attraverso la presentazione di una SCIA per demolizione e ricostruzione, a firma di un tecnico abilitato, i cui costi possono essere quantificati a corpo in € 3.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del " ", è emerso che alla data del 15 settembre 2023 l'unità immobiliare pignorata contraddistinta con l'interno 8, non presenta oneri condominiali insoluti, come da comunicazione inviata al sottoscritto che si allega (*cf*r allegato 8.2).

Si precisa che dal prospetto ricevuto dall'Amministratore riguardo l'immobile *de-quo*, l'ultima rata emessa della gestione ordinaria "Esercizio 2023" riferita al trimestre "Luglio/Agosto/Settembre" ammonta ad € 241,00.



**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Salorno n. 18, piano T



*Vista 3D da Google Earth – Vista dell'accesso al locale commerciale posto su Via Salorno n. 18*



## DESCRIZIONE

Locale commerciale sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Z.XXX Castel Fusano, più precisamente nella zona urbanistica 13L "Infernetto" - Municipio X (ex XIII), in Via Salorno n. 18, piano T, piena proprietà dell'esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato misto di complessivi due piani fuori terra con copertura spiovente a diverse falde; il piano terra è caratterizzato da locali commerciali posti su sede stradale con accessi plurimi esterni dal civico 16 al 30 di Via Salorno e unità abitative al piano primo con accessi condominiali ai civici 14 e 32 di Via Salorno.

Esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco e fascia marcapiano di colore grigio, complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso, ed è presente un'area antistante i negozi per il parcheggio degli autoveicoli, al quale si riferisce più avanti nel quesito "Parti comuni".

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra, internamente composto da un unico ambiente di forma rettangolare.

Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in mattonelle di ceramica, pareti tinteggiate e controsoffitto a quadrotti con faretti incassati. L'accesso è garantito da una porta scorrevole in alluminio e doppio vetro.

Si precisa che attualmente l'immobile *de-quo* risulta accorpato a tutti i locali adiacenti parte del medesimo corpo di fabbrica in un unico locale comprendente sia gli immobili pignorati sia altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, più avanti dettagliatamente descritto.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatore SPLIT a soffitto e impianto elettrico funzionante. Complessivamente gli impianti sebbene risultino funzionanti, non sono state esibite al sottoscritte le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 10/03/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cfr allegato 15*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 12, Via Salorno n. 18, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 89 mq, sup. catastale 104 mq, rendita € 2.151,15 intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).



Vista esterna dell'immobile su Via Salorno



Vista dell'accesso su Via Salorno n. 18



Vista dell'accesso su Via Salorno n. 18



Vista dell'accesso su Via Salorno n. 18



Vista interna del locale



Vista interna del locale

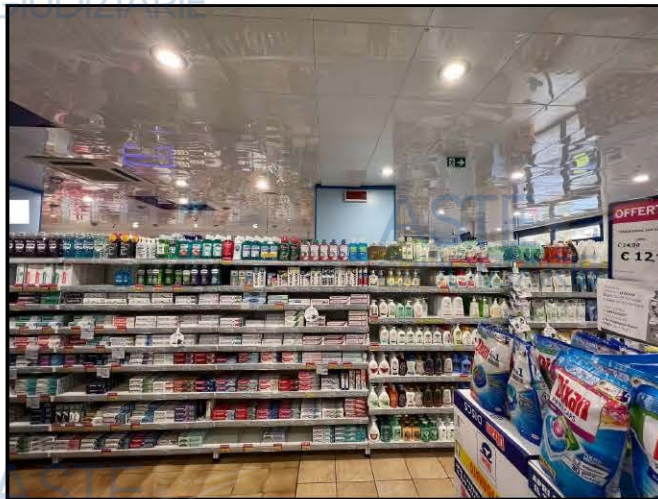




Vista interna del locale



Vista interna del locale



Vista interna del locale



Vista interna del locale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



## **INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:**

Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio X (ex XIII), nella zona urbanistica 13L "Infernetto", che si estende sulla Z. XXX Castel Fusano, trentesima zona di Roma nell'Agro Romano.

Sorge nel quadrante sud-ovest della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), ed interessa una vasta area che si estende sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, di fronte alla zona di Casal Palocco.

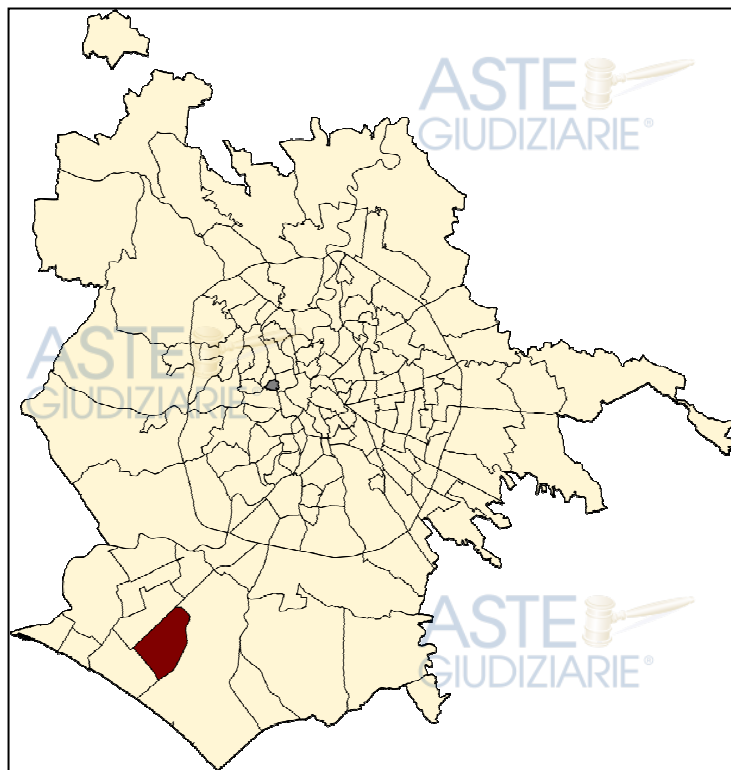
La zona urbanistica confina a nord-est con la zona urbanistica 13X Castel Porziano, a sud-ovest con la zona urbanistica 13H Castel Fusano e a nord-ovest con la zona urbanistica 13D Palocco.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

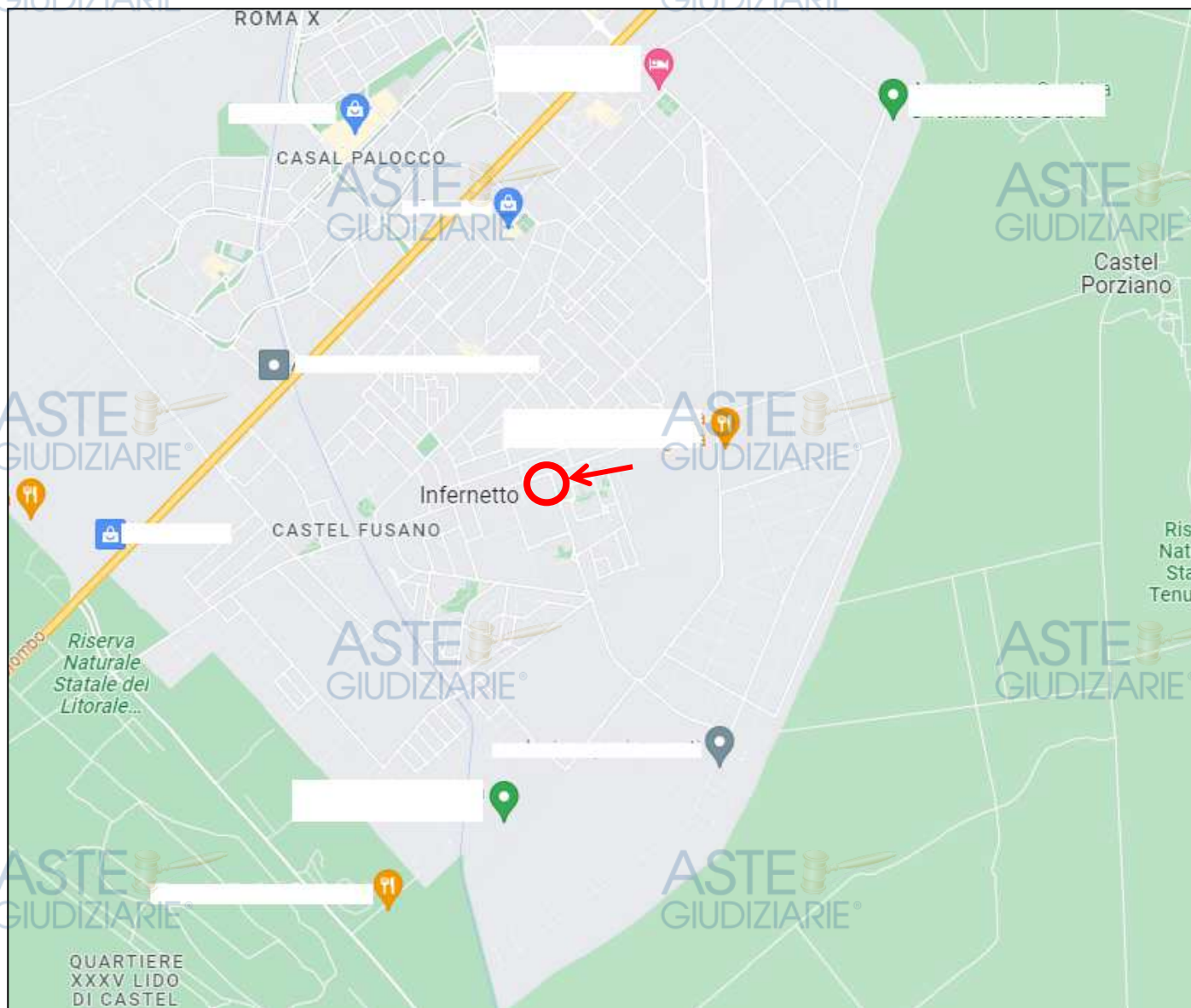
- discreto sistema viario compreso tra Via Cristoforo Colombo, Via Ermanno Wolf Ferrari e Via di Castel Porziano;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici con la vicinanza della stazione ferroviaria "Castel Fusano" posta sulla linea Roma-Lido che collega la stazione di Roma Porta San Paolo nel quartiere Ostiense alla stazione di Cristoforo Colombo presso Ostia, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, oltre alla presenza nelle immediate vicinanze della Riserva naturale statale "Tenuta di Castelporziano" e del litorale romano di Ostia, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



*Mappa di localizzazione della zona urbanistica 13L "Infernetto" all'interno delle zone di Roma Capitale*

**Zoom della zona urbanistica "13L Infernetto":**



*Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno della zona*

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ludovico Perna in Roma del 11/07/2019 rep. 174518 racc. 18928, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 15/07/2019 reg. gen. 86053 reg. part. 60132 (cfr allegato 7.2).

**CONFINI**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: distacco su Via Salorno, locale commerciale sub. 11 (lotto n. 1), locale commerciale sub. 13 (lotto n. 3), salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	99,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1
Dal 01/01/1992 al 30/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 mq Rendita € 2.151,14 Piano T
Dal 30/12/2005 al 05/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 mq Rendita € 2.151,14 Piano T
Dal 05/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 mq Superficie catastale 104 mq Rendita € 2.151,15 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 mq Superficie catastale 104 mq Rendita € 2.151,15 Piano T
Dal 11/07/2019 al 01/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 mq Superficie catastale 104 mq Rendita € 2.151,15 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1118	45	12	6	C1	8	89 mq	104 mq	2151,15 €	T		

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- Demolizione dei tramezzi divisorii con i negozi adiacenti (lotto n. 1 e lotto n. 3) con conseguente fusione delle unità immobiliari in un unico locale;
- Tamponatura interna della serranda laterale rispetto l'ingresso principale;
- Demolizione del bagno e anti-bagno con tamponatura interna della finestra;

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Data presentazione: 31/07/1984 - Data: 19/01/2023 - n. T184848 - Richiedente:

MODULARIO  
P. n. 444 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

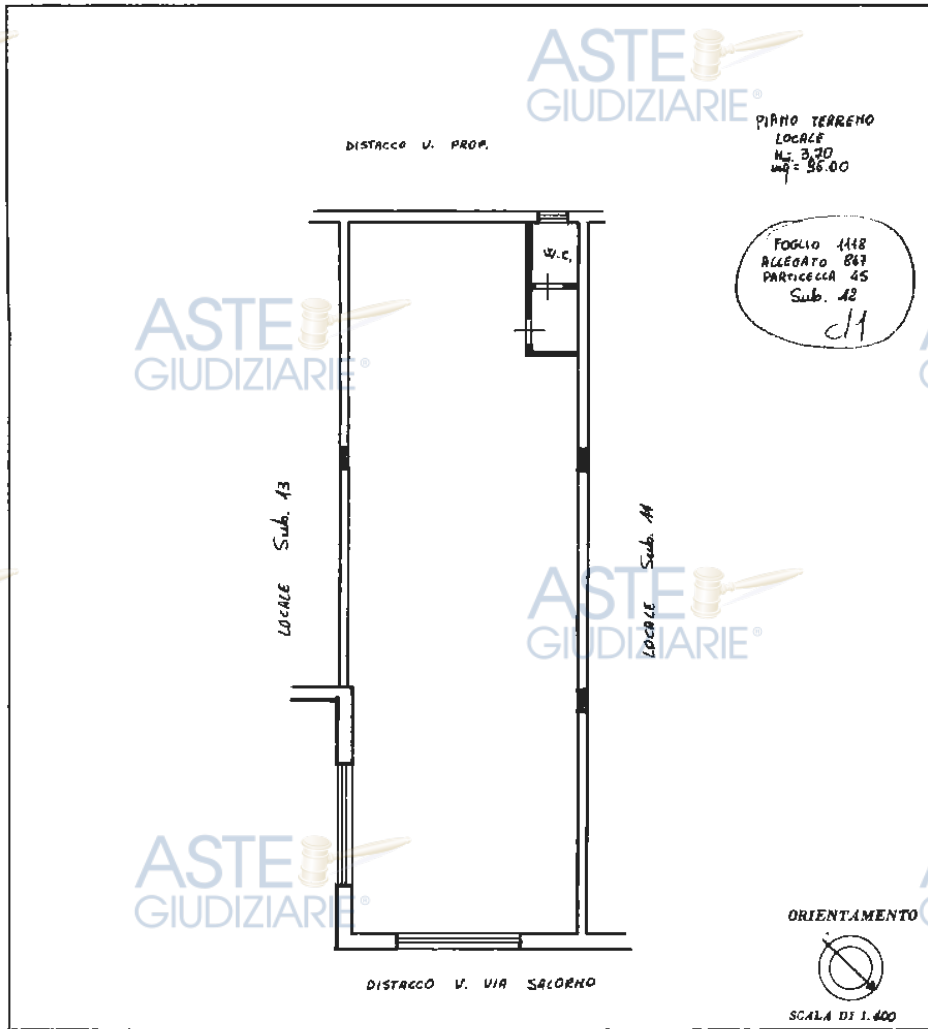
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 17 APRILE 1979, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via SALORNO, 48

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilato dal GEOM. GIANCARLO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

INNOCENTI

Iscritto all'Albo dei GEOM.  
della Provincia di ROMA

DATA 26/7/1984

Firma: \_\_\_\_\_

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/07/1984 - Data: 19/01/2023 - n. T184848 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

UPATT 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1118 - Particella 45 - Subalmeno 12 >  
VIA SALORNO n. 18 Piano I



# PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

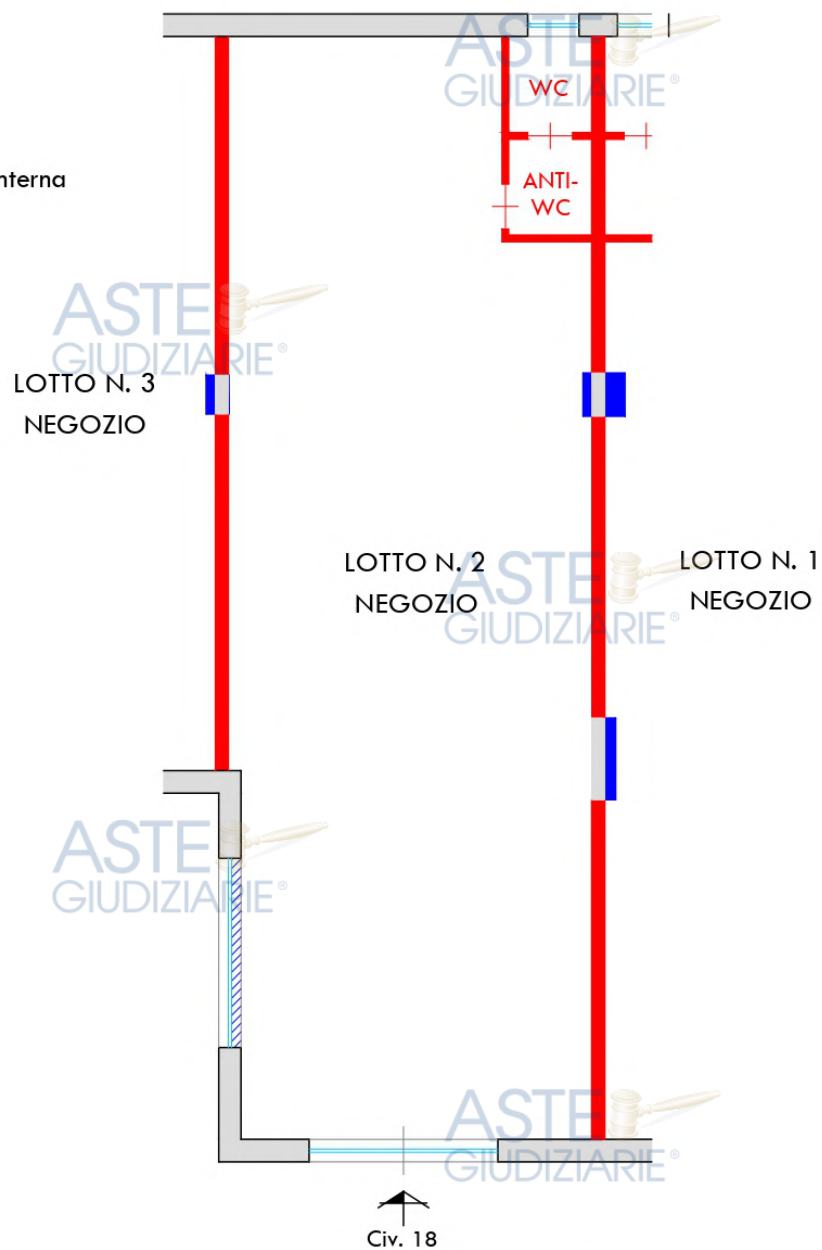
## LOTTO N. 2

### LOCALE COMMERCIALE

Piano T - H: 3,00 mt

Via Salorno n. 18 / 00124 ROMA (RM)

- Demolizioni
- Ricostruzioni
- Tamponatura interna degli infissi



DISTACCO SU VIA SALORNO



ORIENTAMENTO

# PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO N. 2

## LOCALE COMMERCIALE

Piano T - H: 3,00 mt

Via Salorno n. 18 / 00124 ROMA (RM)

LOTTO N. 3  
NEGOZIO

LOTTO N. 2  
NEGOZIO

LOTTO N. 1  
NEGOZIO

Civ. 18

DISTACCO SU VIA SALORNO



ORIENTAMENTO

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

Il locale commerciale de-quo è parte del "", infatti nel verbale di deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio Mario Alberto Fazio del 23/10/1986 rep. 41440 racc. 14439, all'allegato "A - Regolamento di Condominio di Via Salorno n. 14/32 e seguenti", in merito agli spazi e parti comuni, viene stabilito come segue:

### **Articolo 1:**

*Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini l'area su cui sorge l'edificio e le sue pertinenze, le fondazioni, i muri e le strutture portanti, il lastrico costituente la copertura impraticabile del fabbricato, i manufatti destinati ai servizi comuni (cabina idrica, alloggiamento misuratori elettrici, centralina metanizzazione, ripostiglio di servizio, etc.), i muri di contenimento e di recinzione dell'intera area condominiale, nonché le pavimentazioni delle aree riservate al transito veicolare, pedonale o al parcheggio libero, le reti di fognature, i tubi di scarico delle acque, gli impianti per l'acqua potabile e l'energia elettrica fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, l'impianto di irrigazione, ed ancora più in generale, quelle parti dell'edificio e dell'area necessarie all'uso comune e a quanto altro non suscettibile di divisione.*

*A pari condizione deve ritenersi assoggettata, fino alla diramazione nei rispettivi locali di proprietà l'eventuale installazione della rete di distribuzione a gas-metano.*

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (cfr allegato 8.1).

Come precedentemente descritto, è presente un'area di uso esclusivo a servizio dei locali commerciali antistante gli accessi, adibita come parcheggio per gli autoveicoli della clientela. A seguito di contatti telefonici intercorsi con l'amministratore pro-tempore, lo stesso riferisce che tale area risulta di uso esclusivo dei locali commerciali, unitamente alla manutenzione/pulizia ordinaria e straordinaria.

Si precisa che dall'esame del regolamento di condominio e dagli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto, nulla si riferisce circa tale area di pertinenza esclusiva a servizio dei locali commerciali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1982, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Locale commerciale:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;



Pareti esterne: intonaco tinteggiato di colore bianco;  
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato;  
Pavimentazione interna: mattonelle di ceramica;  
Infissi esterni ed interni: porte scorrevoli in alluminio con doppio vetro;  
Impianto elettrico e idrico: non adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;  
Impianto termico: impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite unità interne a soffitto, prive di certificazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale risulta occupato giusto contratto di locazione per uso commerciale registrato in data 26/09/2017 al n. 6345-serie 3T, di cui si allega copia (*cf. allegato 13.3*).

La soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (dante causa dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) cedeva in locazione alla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale sito in Roma, Via Salorno n. 18 con i seguenti estremi catastali, foglio 1118, part. 45, sub. 12, cat. C/1, stipulata esclusivamente a pena di automatica risoluzione del contratto per lo svolgimento dell'attività di vendita di prodotti non food (casalinghi, detersivi e simili).

La locazione ha durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/09/2017; alla scadenza dei primi sei anni il locatore rinuncia alla facoltà di diniego del rinnovo di cui all'art. 29 L. 392/78. Per le scadenze successive in caso di mancata disdetta di una delle parti - da comunicarsi all'altra a mezzo raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza - la locazione si rinnoverà per ulteriori sei anni e così di seguito, pertanto alla prima scadenza del 31/08/2023 si è rinnovata per ulteriori sei anni ex lege.

Il canone annuo di locazione, è convenuto in € 21.408,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.784,00.

Lo scrivente ha provveduto a verificare l'effettiva validità del presente contratto, con comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di ROMA 7 - ACILIA, che rispondeva positivamente (*cf. allegato 13.1*).

Si precisa che tale contratto di locazione è opponibile alla presente procedura esecutiva, essendo stato registrato in data 26/09/2017 antecedente il pignoramento immobiliare trascritto in data 30/12/2021.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/09/2017
- Scadenza contratto: 31/08/2029

**Canoni di locazione:** Canone mensile: € 1.784,00

Considerato che nonostante il contratto di locazione commerciale sia opponibile alla presente procedura esecutiva e il canone locativo risulti più che congruo, con una rendita quasi del 10 % annuo rispetto il valore dell'immobile, non è da considerarsi pregiudizievole ed a parere dello scrivente si ritiene di non dover applicare alcun deprezzamento al valore finale di stima (vedi quesito "Stima").

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1988 al 30/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione (cfr allegato 7.2.3)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		( )	24/03/1988	46560	16079
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/04/1988	34379	20749
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 30/12/2005 al 11/07/2019	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.2.2)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pierluigi Saija	30/12/2005	306414	2689
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/01/2006	6206	3606
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/07/2019 al 30/12/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita (cfr allegato 7.2.1)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ludovico Perna	11/07/2019	174518	18928
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	15/07/2019	86053	60132
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma 1 il 18/09/2004  
Reg. gen. 108532 - Reg. part. 28410  
Importo: € 1.680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.000.000,00  
Rogante: Pierluigi Saja  
Data: 17/09/2004  
N° repertorio: 237416  
Note: Ipoteca volontaria gravante sull'immobile in oggetto.
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma 1 il 26/10/2016  
Reg. gen. 118970 - Reg. part. 20836  
Importo: € 44.423,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.211,85
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 17/07/2018  
Reg. gen. 85221 - Reg. part. 15438  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 218.000,00

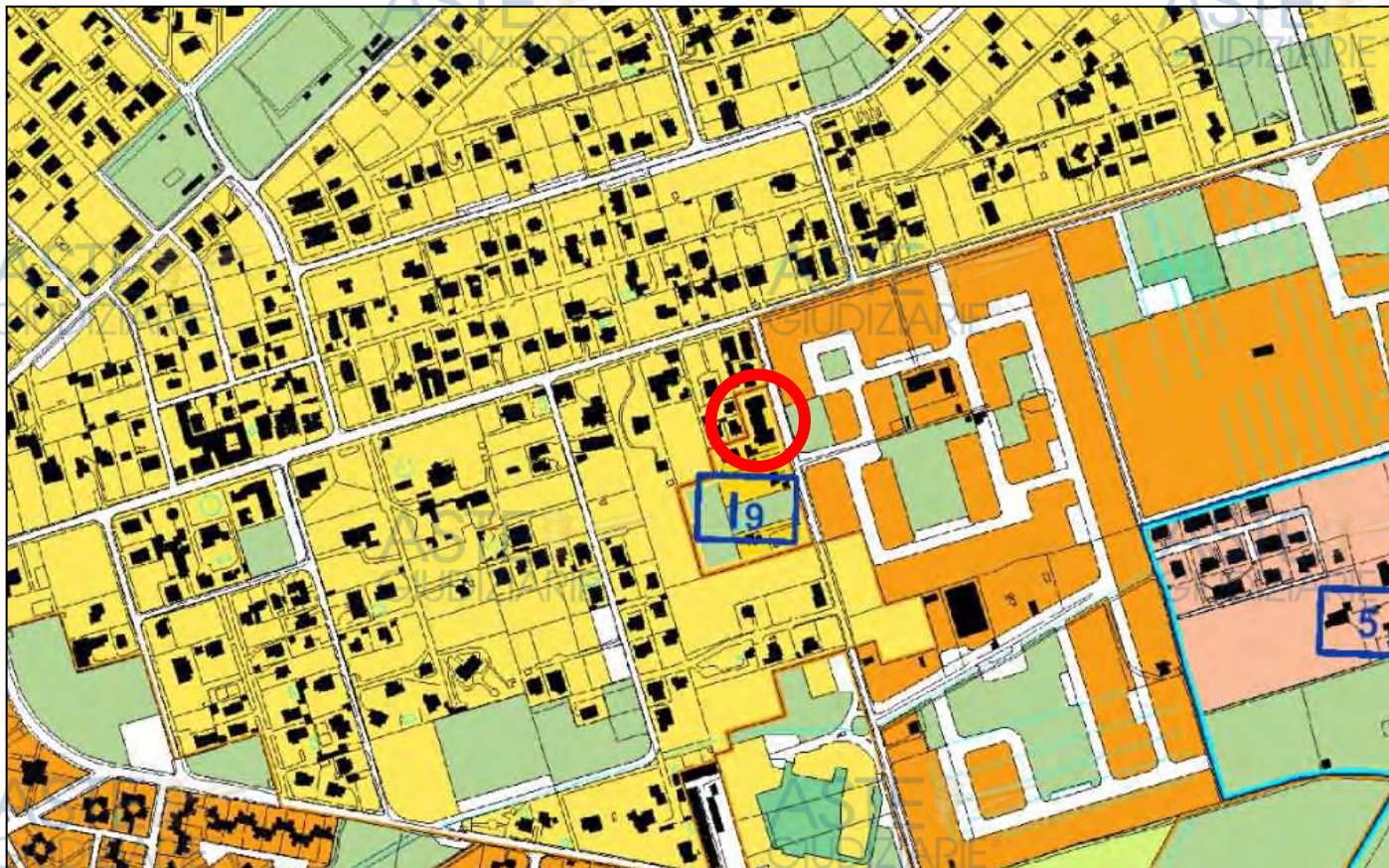
### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 30/12/2021  
Reg. gen. 169959 - Reg. part. 118728  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Roma notificato il 17/12/2021.



Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria integrati - 19.**

**Struttura di attuazione: Ambiti di trasformazione integrati - Riserva Verde A.**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.00

In particolare, l'Art. 57 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

**Art. 57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali**

**1.** Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria NIU, come definiti dall'art. 9, comma 8.

**2.** Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione di cui all'art. 13, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge 167/1962. Per gli ATO d'iniziativa privata con ST inferiore a 5 Ha e con SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento urbanistico esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, corredato dal parere favorevole del Municipio e da atto d'obbligo relativo agli impegni del soggetto attuatore in ordine agli oneri e alle obbligazioni stabilite dall'art. 13, commi 12 e 13.

**3.** Negli Ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come mix funzionale, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole e produttive), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita quota flessibile, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse.

**4.** La superficie degli Ambiti di trasformazione, al netto delle aree per la pubblica viabilità, verrà così ripartita:

un'area nella quale va concentrata l'edificazione, definita come Area di concentrazione edilizia (ACE); oltre alla Superficie fondiaria SF comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso;

un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica (VE), attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione;

un'area destinata a Verde e servizi pubblici (VS), da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di standard fissata dalla normativa di PRG, può comprendere anche suoli per altre attrezzature pubbliche.

**5.** Negli articoli 58 e 59, viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale ST della ripartizione funzionale. Analogamente viene specificata la possibilità di integrare le zone ACE e VE.

**6.** Negli stessi articoli viene altresì specificata, per ogni ambito, la Superficie utile lorda (SUL), massima ammissibile. La SUL indicata è comprensiva dell'edificabilità relativa alle fasce di rispetto delle acque pubbliche eventualmente presenti nell'Ambito, valutata applicando il disposto di cui all' art. 7, comma 10, della LR n. 24/1998. La SUL predetta riguarda esclusivamente gli interventi di nuova edificazione da realizzare sulle aree non edificate, come risultanti dalla base cartografica del PRG; non si applica pertanto ai lotti già edificati, come risultanti dalla stessa base cartografica.

**7.** Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza. In assenza di detti strumenti, sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con le destinazioni d'uso a CU/b, consentite ai sensi degli articoli 58 e 59.

**8.** Se compresi all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi e al fine di favorire una più organica progettazione, agli edifici esistenti può essere attribuita un'edificabilità aggiuntiva fino all'indice di edificabilità derivante dal rapporto tra SUL e aree libere di cui al comma 6; in alternativa, sono applicabili gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

**9.** La viabilità di accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno della ACE potranno essere localizzati all'interno della zona VE, occupandone al massimo il 15% della superficie.

**10.** Gli Ambiti di trasformazione ordinaria si distinguono in: Ambiti prevalentemente residenziali e Ambiti di trasformazione integrati.

**Carta per la Qualità:**

- Nulla.



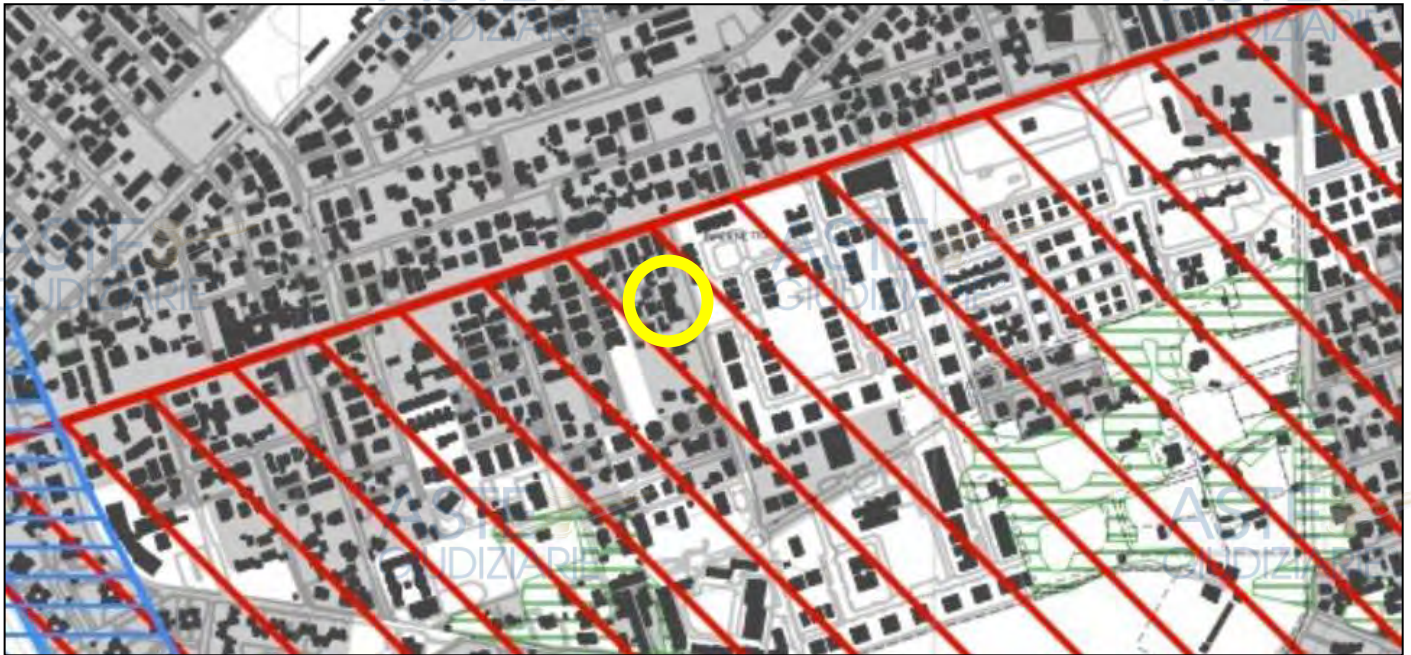




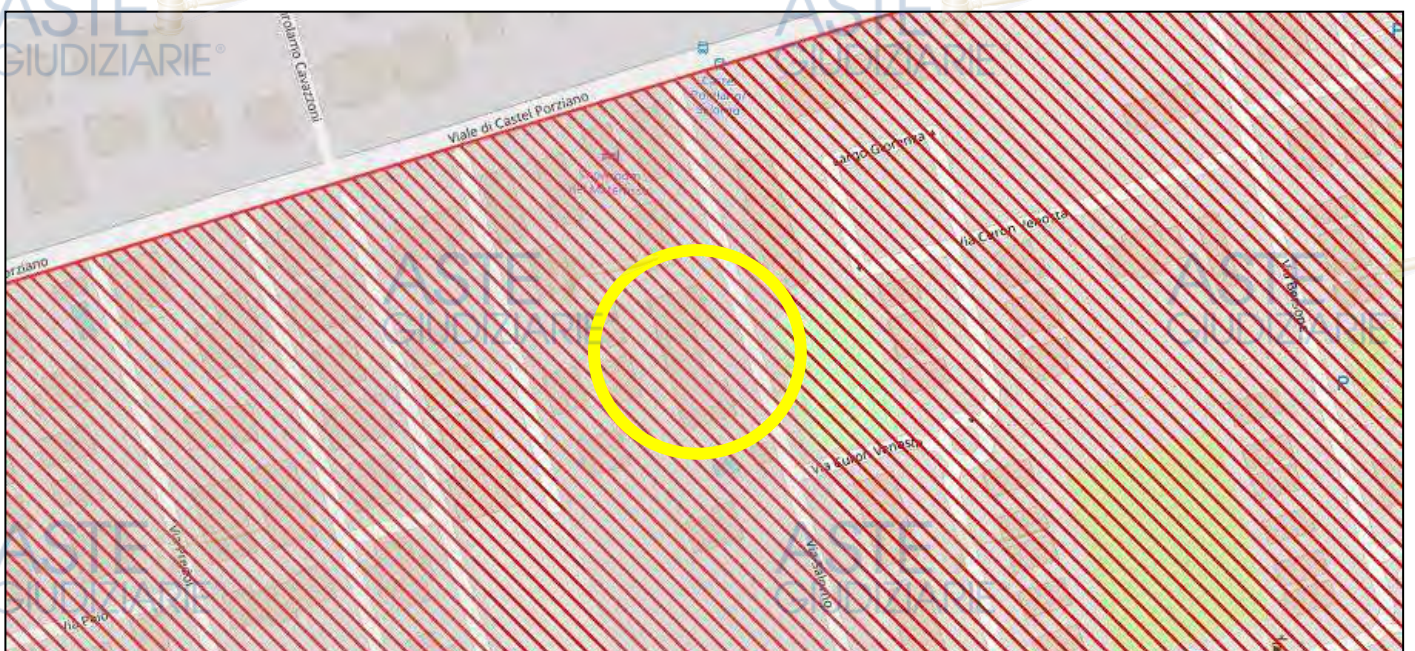
**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:**

**BENI PAESAGGISTICI:**

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli dichiarativi: Beni d'insieme - valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 29



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS"



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare de-quo è parte di un edificio edificato nel 1982 in assenza di regolare licenza edilizia dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, composto da piano terra e primo.

Al piano terra sono stati realizzati negozi, box auto e magazzini mentre al piano primo insistono degli appartamenti.

Per la regolarizzazione urbanistica di quanto edificato *sine-titolo*, la stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato diverse domande di sanatoria ai sensi della Legge 47/85. In particolare, per quanto concerne l'immobile de-quo, risulta la seguente domanda:

- **Domanda di condono prot. 86/129278 (sot. 9)** registrata il 18/06/1986 - tipologia abuso 2, relativa al locale negozio contraddistinto al foglio 1118, part. 45, sub. 12, interno 7, per una superficie utile (S.U.) pari a mq 95,17 per nuova costruzione/ampliamento.

Visti i nulla osta positivi e i pagamenti delle oblazioni, **il procedimento risulta concluso con il rilascio della Concessione in sanatoria n. 367513 del 29/09/2014 (prot. QI 2014/145541)**, ad autorizzare la destinazione d'uso commerciale per mq 95,17, riferita all'immobile censito al foglio 1118, part. 45, sub. 12.

Per quanto concerne il certificato di agibilità per opere condonate ai sensi della Legge 47/85, si precisa che nulla è stato reperito all'interno del fascicolo reperito dallo scrivente presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, che si allega integralmente (*cfr allegato 11*).

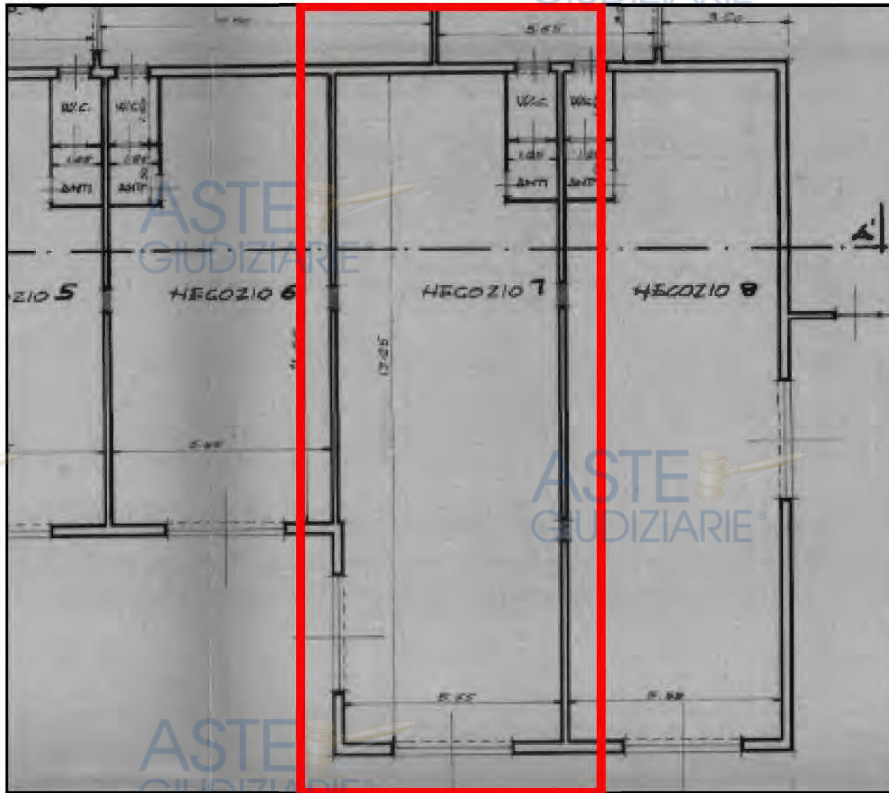
Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

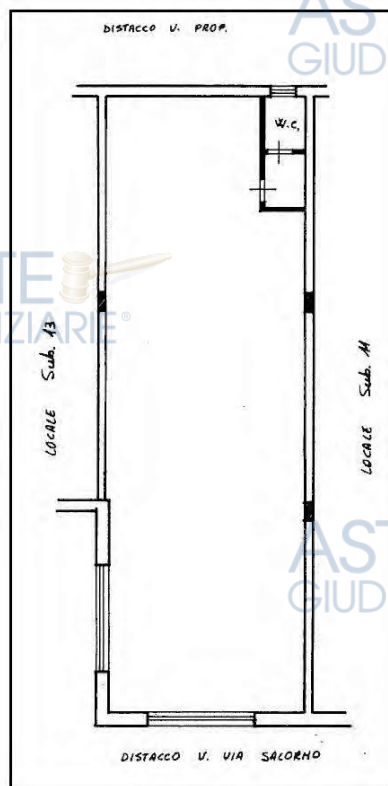
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti, l'elaborato grafico di condono e lo stato attuale dell'immobile, in quanto risultano eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato una fusione dell'unità immobiliare *de-quo* con i locali adiacenti, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio evidenziato dagli allegati grafici che di seguito si riportano:

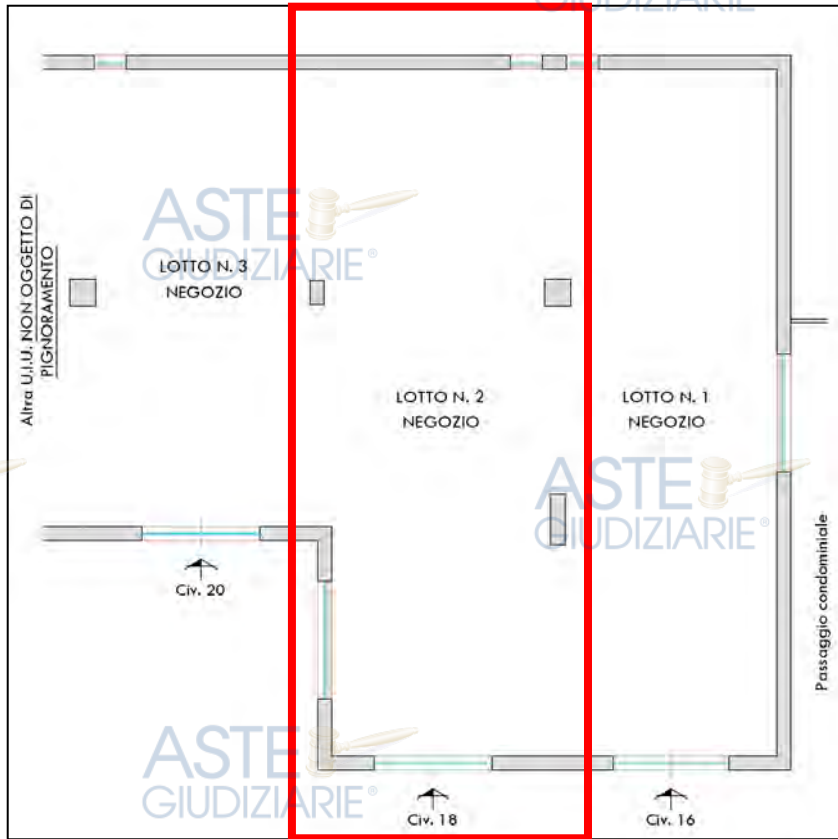


**Planimetria catastale attualmente in atti - Foglio 1118, part. 45, sub. 12**

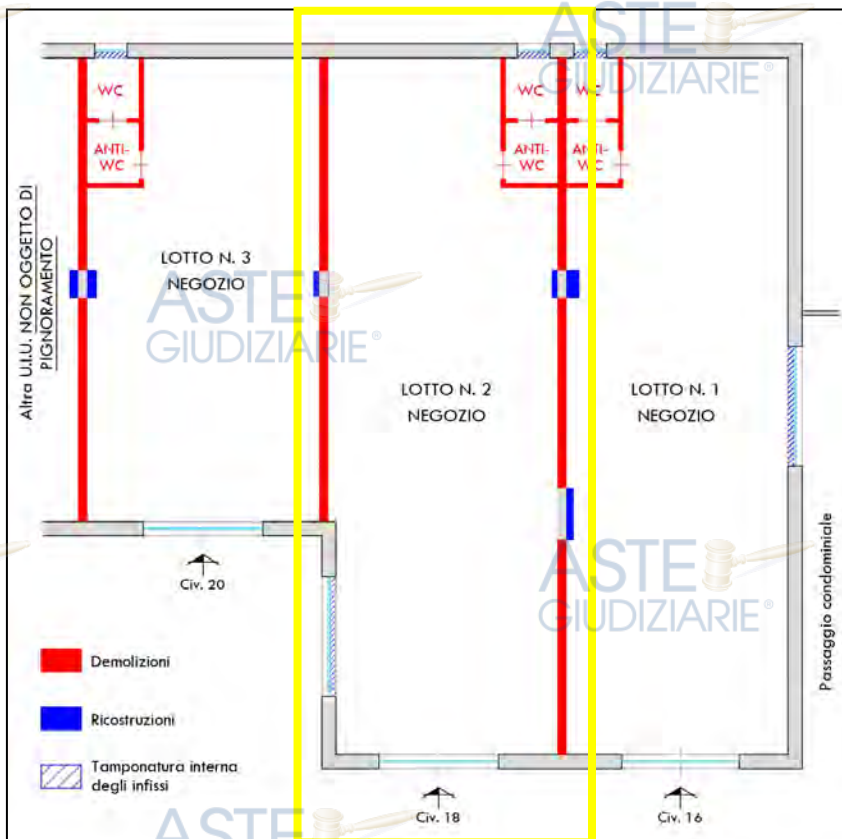




**Planimetria generale dello stato attuale:**



**Planimetria generale delle difformità rilevate:**





**ROMA CAPITALE**

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Edilizia  
U.O. Condoni

Protocollo N. QI 2014/145541 del 29-09-2014  
Repertorio N. 4448

Titolo Sanatoria n°: 367513

ASTE  
GIUDIZIARIE® IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata da \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ registrata il 18-06-1986 al numero di Protocollo UCE 86/129278/9, diretta ad ottenere titolo abilitativo edilizio in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso commerciale | Negozi Botteghe di mq. 95.17 sull'immobile sito in Roma, VIA SALORNO 18 p.T 00124 Municipio Roma X - (ex 13)

Visto l'esito del parere sub-delegato N° 7207 del 26-07-1999  
Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per € 638.86 a titolo di oblazione  
Visti i pagamenti sul c/c n° 785014 per € 0 a titolo di oblazione regionale(1)  
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per € 1421.14 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per € 274.34 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto di Roma Capitale approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 07/03/2013 n° 8  
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modifiche e integrazioni  
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10  
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47  
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994  
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996  
Vista la Legge 326 del 24 Novembre 2003(1)  
Vista la Legge Regionale 12 dell'8 Novembre 2004  
Viste le Delibere di Consiglio Comunale nn° 2966 del 30/05/1978, 214 del 15/11/1996, 228 del 23/12/2002, 19 del 31/01/2005, 67 del 06/05/1996, 59 del 02/03/2006 e Deliberazione Consiglio Straordinario n° 19 del 12/03/2001  
Visto l'esito positivo delle relazioni istruttorie e di verifica e visto l'atto di validazione del responsabile del procedimento

Preso atto che SOC \_\_\_\_\_ dichiara di possedere i requisiti per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 47/85 e che il richiedente dichiara di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art.39 Legge 724/94 e dell'art.3 della legge regionale 12/04

RILASCIA

A SOC \_\_\_\_\_ con domicilio \_\_\_\_\_

Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria di quanto ha realizzato abusivamente così come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° 136332.1/13, Categoria Catastale: C1 | Negozi Botteghe

Foglio: 1118 Particella: 45 Sub: 12

La presente Autorizza la seguente destinazione d'uso: commerciale | Negozi Botteghe di mq. 95.17

Il presente titolo abilitativo edilizio in sanatoria è rilasciato ai soli fini di sanatoria edilizia restando pertanto l'agibilità subordinata all'ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge.  
Il presente titolo esclude eventuali opere realizzate successivamente al termine temporale di ultimazione delle stesse previsto dalla legge di riferimento.  
Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria viene rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti, di terzi o di chiunque altro.

Roma, li Lunedì' 29-09-2014 - 15:36:46

L'ADDETTO ALLA CONSEGNA

IL RICHIEDENTE

IL DIRIGENTE  
Ing Rodolfo Gaudio

La firma autografa è sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del Funzionario Responsabile ai sensi dell'art. 6 quater del Decreto Legge 12/01/1991 n.6, così come modificato con Legge n.80 del 15/03/1991.

spo2035

Tenuto conto delle lavorazioni eseguite in difformità della planimetria catastale e rispetto l'ultimo titolo edilizio urbanistico assentito (condono prot. 86/129278 - sot. 9), il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiedere formale domanda di accesso ai documenti amministrativi L. 241/90 presso il Municipio X (ex XIII) di competenza protocollata in data 13/03/2023 n. CO/2023/34559, alla ricerca di eventuali titoli urbanistico-edilizi relativi ai lavori svolti all'interno del locale *de-quo*.

La Direzione Tecnica in data 20/03/2023 prot. 38249 rispondeva negativamente per mancato reperimento della documentazione richiesta (*cf*r allegato 9).

Si precisa che il negozio *de-quo*, risulta fuso in un unico locale commerciale non solo con i negozi adiacenti pignorati (lotto n. 1 e lotto n. 3) ma anche con altri locali non oggetto di pignoramento.

Pertanto, considerato che:

- i lavori svolti consistenti nella fusione e diversa distribuzione degli spazi interni rispetto la planimetria catastale e l'elaborato grafico di condono sono stati eseguiti senza regolari titoli urbanistico-edilizi;
- i tre beni pignorati presentano ognuno il proprio identificativo catastale sul quale sussistono altrettanti contratti di locazione e appartengono a tre proprietari esegutati differenti; in particolare il locale è censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 1118, part. 45, sub. 12, piena proprietà dell'esecutata sig.ra ;
- il locale presenta un accesso indipendente posto al civico 18 di Via Salorno;
- è presente un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, registrato il 26.09.2017 n. 6345 serie 3T, riferito al solo locale in questione (Bene n. 2);

Alla luce di quanto detto, lo scrivente ha ritenuto opportuno dividere i beni pignorati in tre lotti distinti.

Infine, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le opere necessarie al ripristino dello stato quo-ante, con la realizzazione del muro divisorio, la riapertura interna degli infissi tamponati e il ripristino dei servizi igienici.

Considerati i costi delle opere di ripristino, delle eventuali demolizioni da eseguire, l'acquisto dei materiali, il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta presso discariche autorizzate e delle opere di ricostruzione e di modifica degli impianti, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia reperiti sulla nuova "Tariffa dei Prezzi 2023 Regione Lazio", tali opere complessivamente si possono quantificare a corpo in € 10.000,00.

Tali opere potranno essere autorizzate attraverso la presentazione di una SCIA per demolizione e ricostruzione, a firma di un tecnico abilitato, i cui costi possono essere quantificati a corpo in € 3.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del " " , è emerso che alla data del 15 settembre 2023 l'unità immobiliare pignorata contraddistinta con l'interno 7, non presenta oneri condominiali insoluti, come da comunicazione inviata al sottoscritto che si allega (*cf*r allegato 8.2).

Si precisa che dal prospetto ricevuto dall'Amministratore riguardo l'immobile *de-quo*, l'ultima rata emessa della gestione ordinaria "Esercizio 2023" riferita al trimestre "Luglio/Agosto/Settembre" ammonta ad € 241,00.



**LOTTO 3**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Salorno n. 20, piano T



*Vista 3D da Google Earth – Vista dell'accesso al locale commerciale posto su Via Salorno n. 20*

## DESCRIZIONE

Locale commerciale sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Z.XXX Castel Fusano, più precisamente nella zona urbanistica 13L "Infernetto" - Municipio X (ex XIII), in Via Salorno n. 20, piano T, piena proprietà dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato misto di complessivi due piani fuori terra con copertura spiovente a diverse falde; il piano terra è caratterizzato da locali commerciali posti su sede stradale con accessi plurimi esterni dal civico 16 al 30 di Via Salorno e unità abitative al piano primo con accessi condominiali ai civici 14 e 32 di Via Salorno.

Esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco e fascia marcapiano di colore grigio, complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso, ed è presente un'area antistante i negozi per il parcheggio degli autoveicoli, al quale si riferisce più avanti nel quesito "Parti comuni".

Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra, internamente composto da un unico ambiente di forma rettangolare.

Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in mattonelle di ceramica, pareti tinteggiate e controsoffitto a quadrotti con faretti incassati. L'accesso è garantito da una vetrina con porta d'accesso in alluminio e doppio vetro satinato.

Si precisa che attualmente l'immobile *de-quo* risulta accorpato a tutti i locali adiacenti parte del medesimo corpo di fabbrica in un unico locale comprendente sia gli immobili pignorati sia altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, più avanti dettagliatamente descritto.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatore SPLIT a soffitto e impianto elettrico funzionante. Complessivamente gli impianti sebbene risultino funzionanti, non sono state esibite al sottoscritte le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 10/03/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cf. allegato 15*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 13, Via Salorno n. 20, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 56 mq, sup. catastale 71 mq, rendita € 1.353,53 intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).



Vista esterna dell'immobile su Via Salorno



Vista dell'accesso su Via Salorno n. 20





Vista dell'accesso su Via Salerno n. 20



Vista interna del locale



Vista interna del locale



Vista interna del locale



Vista interna del locale



Vista interna del locale



## **INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:**

Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio X (ex XIII), nella zona urbanistica 13L "Infernetto", che si estende sulla Z. XXX Castel Fusano, trentesima zona di Roma nell'Agro Romano.

Sorge nel quadrante sud-ovest della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), ed interessa una vasta area che si estende sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, di fronte alla zona di Casal Palocco.

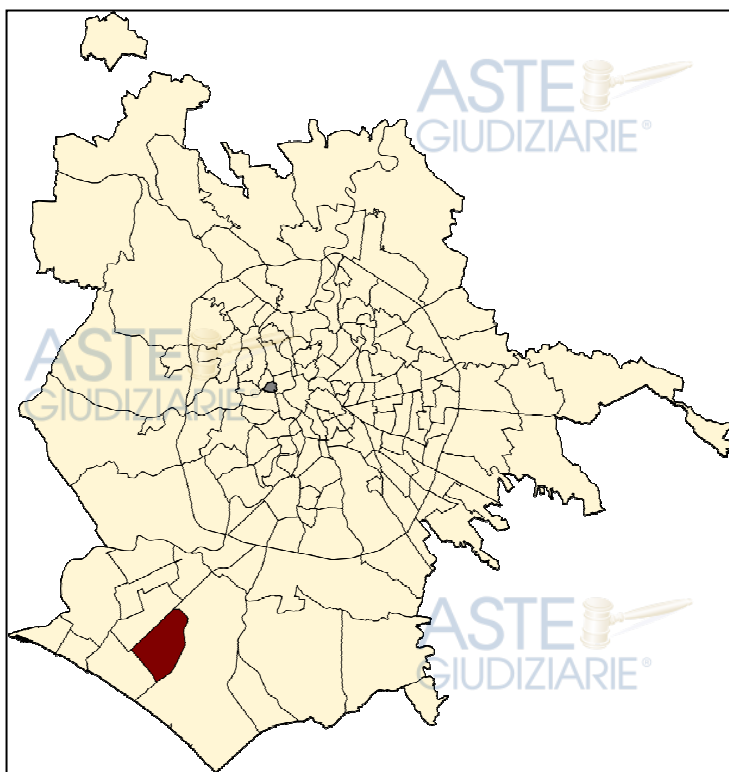
La zona urbanistica confina a nord-est con la zona urbanistica 13X Castel Porziano, a sud-ovest con la zona urbanistica 13H Castel Fusano e a nord-ovest con la zona urbanistica 13D Palocco.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

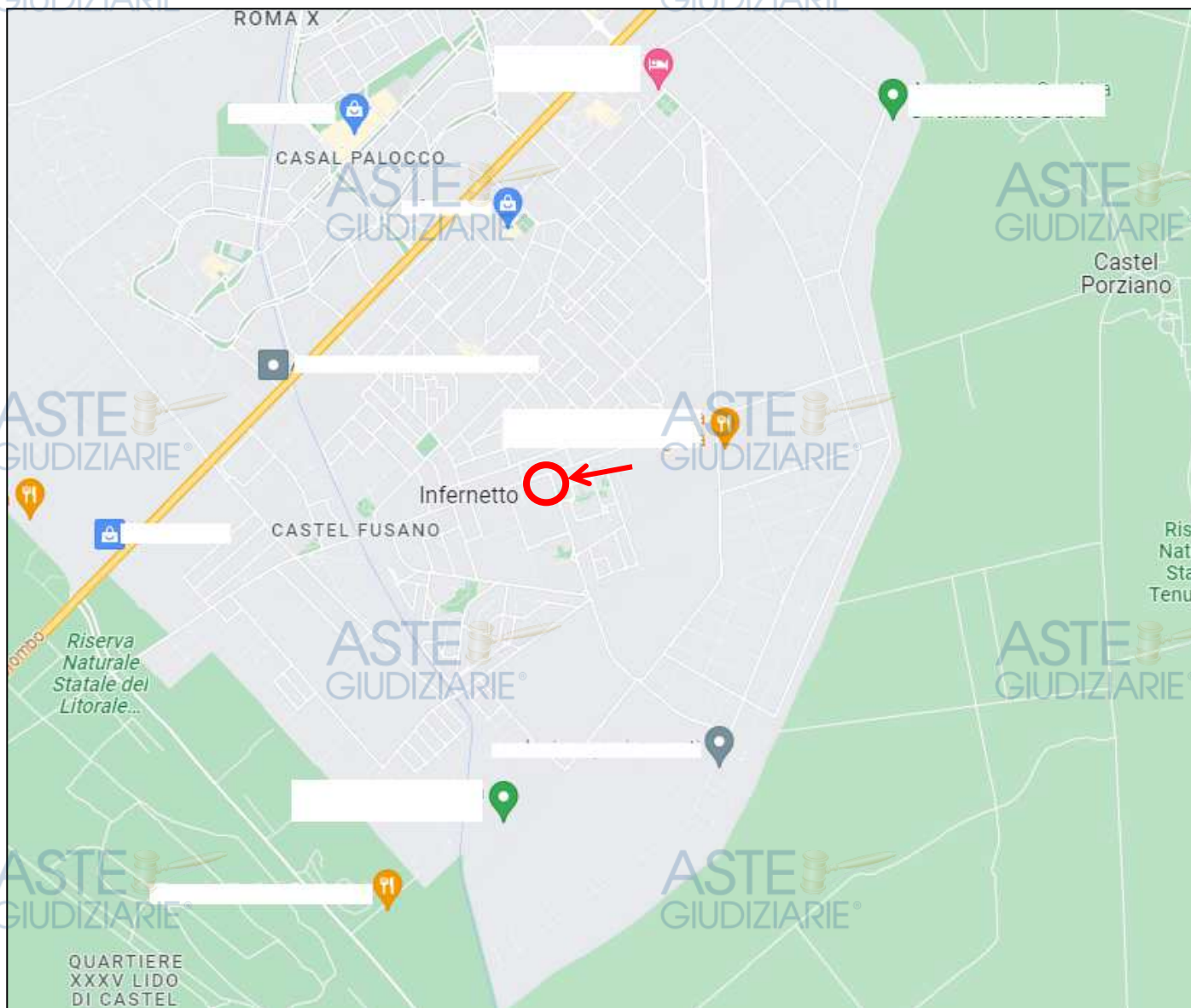
- discreto sistema viario compreso tra Via Cristoforo Colombo, Via Ermanno Wolf Ferrari e Via di Castel Porziano;
- discreti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il discreto collegamento dei mezzi pubblici con la vicinanza della stazione ferroviaria "Castel Fusano" posta sulla linea Roma-Lido che collega la stazione di Roma Porta San Paolo nel quartiere Ostiense alla stazione di Cristoforo Colombo presso Ostia, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, oltre alla presenza nelle immediate vicinanze della Riserva naturale statale "Tenuta di Castelporziano" e del litorale romano di Ostia, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



*Mappa di localizzazione della zona urbanistica 13L "Infernetto" all'interno delle zone di Roma Capitale*

**Zoom della zona urbanistica "13L Infernetto":**



*Inquadramento dell'immobile pignorato all'interno della zona*

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare dell'intera proprietà, in forza di atto di donazione a rogito Dott. Angelo Scuto (coauditore temporaneo del Notaio Mario Alberto Fazio) in Roma del 24/03/1988 rep. 46561 racc. 16080, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 20/04/1988 reg. gen. 34378 reg. part. 20748, successivamente rettificato per indicazione errata degli immobili, giusto atto di rettifica a rogito Dott. Angelo Scuto (coauditore temporaneo del Notaio Mario Alberto Fazio) del 28/12/1991 rep. 58493 racc. 20204, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 24/01/1992 reg. gen. 14023 reg. part. 11285 (cfr allegato 7.3).

## CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: distacco su Via Salorno, locale commerciale sub. 14 (non oggetto di pignoramento), locale commerciale sub. 12 (lotto n. 2), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	67,75 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1984 al 28/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C1
Dal 28/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 56 mq Rendita € 1,26 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 56 mq Rendita € 1.353,53 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 45, Sub. 13, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 56 mq Superficie catastale 71 mq Rendita € 1.353,53 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1118	45	13	6	C1	8	56 mq	71 mq	1353,53 €	T		

**Corrispondenza catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- Demolizione dei tramezzi divisorii con i negozi adiacenti (sub. 14 non oggetto di pignoramento e lotto n. 3) con conseguente fusione delle unità immobiliari in un unico locale;
- Demolizione del bagno e anti-bagno con tamponatura interna della finestra;

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Data presentazione: 31/07/1984 - Data: 19/01/2023 - n. T184549 - Richiedente:

MODULARIO  
 P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

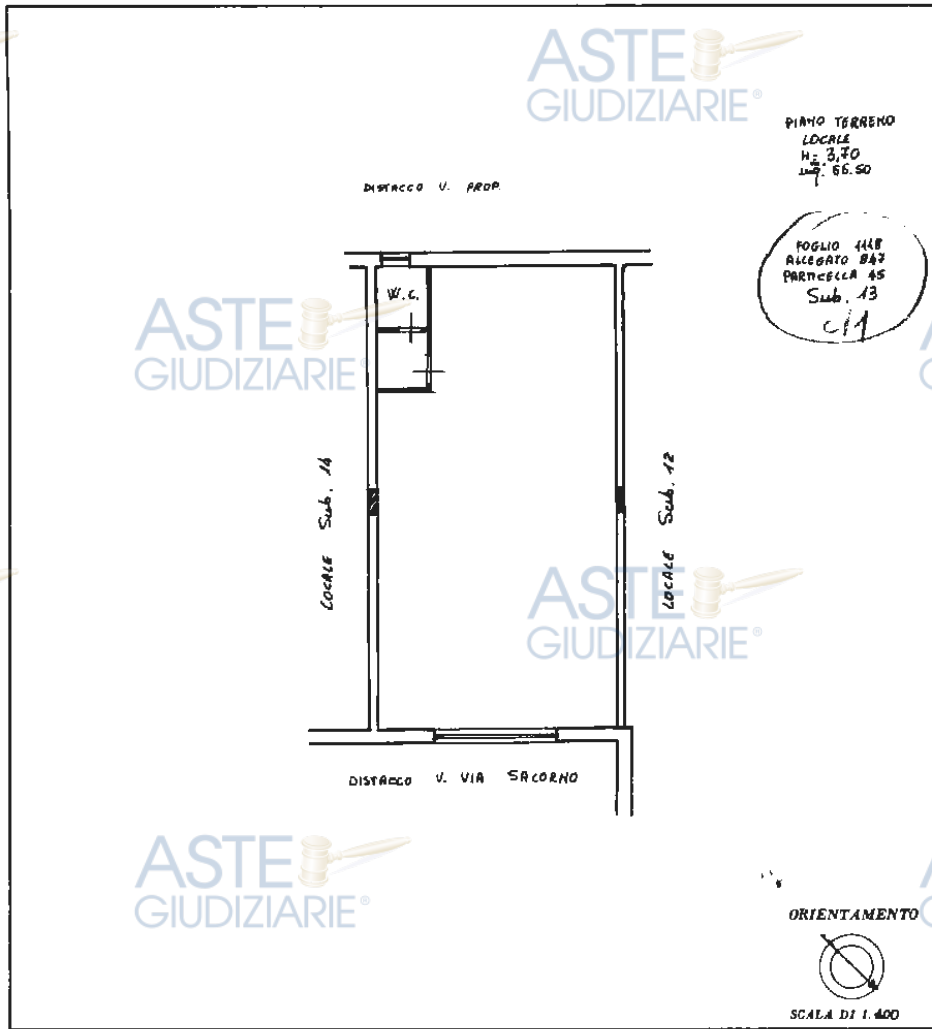
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1930, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via SALORNO, 50

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal GEOM. FRANCARO  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
INNOCENTI  
 Iscritto all'Albo dei GEOM.  
 della Provincia di ROMA  
 DATA 26/7/1984  
 Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/07/1984 - Data: 19/01/2023 - n. T184549 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X372) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ispiti 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1118 - Particella 45 - Subalmeno 13 >  
 VIA SALORNO n. 20 Piano I



## LOTTO N. 3

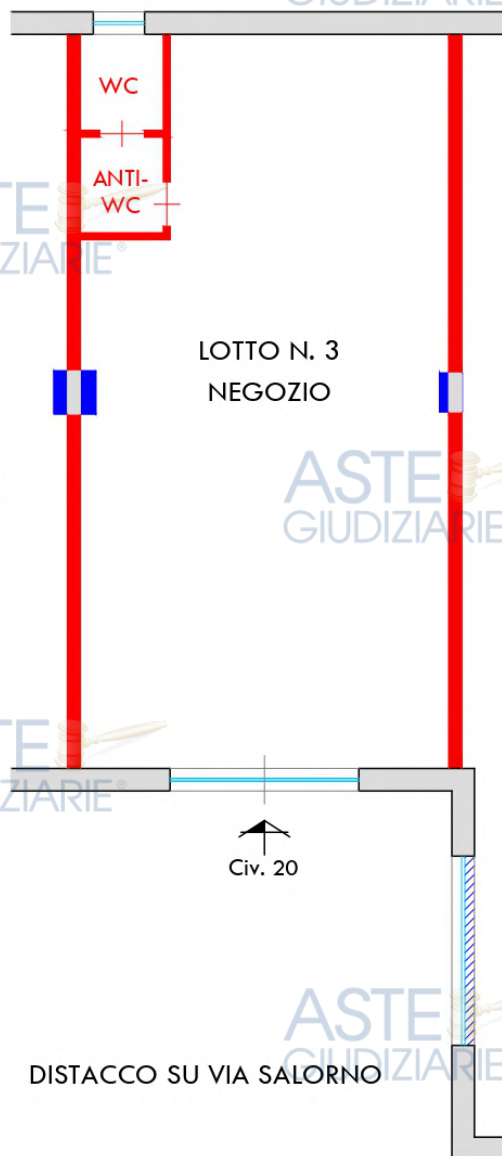
### LOCALE COMMERCIALE

Piano T - H: 3,00 mt

Via Salorno n. 20 / 00124 ROMA (RM)

-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Tamponatura interna degli infissi

Altra U.I.U. NON OGGETTO DI  
PIGNORAMENTO



ORIENTAMENTO

# PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO N. 3

## LOCALE COMMERCIALE

Piano T - H: 3,00 mt

Via Salorno n. 20 / 00124 ROMA (RM)



Altra U.I.U. NON OGGETTO DI  
PIGNORAMENTO

LOTTO N. 3  
NEGOZIO

LOTTO N. 2  
NEGOZIO



Civ. 20

DISTACCO SU VIA SALORNO



ORIENTAMENTO

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

Il locale commerciale de-quo è parte del "", infatti nel verbale di deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio Mario Alberto Fazio del 23/10/1986 rep. 41440 racc. 14439, all'allegato "A - Regolamento di e seguenti", in merito agli spazi e parti comuni, viene stabilito come segue:

### **Articolo 1:**

*Costituiscono proprietà comune a tutti i condomini l'area su cui sorge l'edificio e le sue pertinenze, le fondazioni, i muri e le strutture portanti, il lastrico costituente la copertura impraticabile del fabbricato, i manufatti destinati ai servizi comuni (cabina idrica, alloggiamento misuratori elettrici, centralina metanizzazione, ripostiglio di servizio, etc.), i muri di contenimento e di recinzione dell'intera area condominiale, nonché le pavimentazioni delle aree riservate al transito veicolare, pedonale o al parcheggio libero, le reti di fognature, i tubi di scarico delle acque, gli impianti per l'acqua potabile e l'energia elettrica fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, l'impianto di irrigazione, ed ancora più in generale, quelle parti dell'edificio e dell'area necessarie all'uso comune e a quanto altro non suscettibile di divisione.*

*A pari condizione deve ritenersi assoggettata, fino alla diramazione nei rispettivi locali di proprietà l'eventuale installazione della rete di distribuzione a gas-metano.*

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (cfr allegato 8.1).

Come precedentemente descritto, è presente un'area di uso esclusivo a servizio dei locali commerciali antistante gli accessi, adibita come parcheggio per gli autoveicoli della clientela. A seguito di contatti telefonici intercorsi con l'amministratore pro-tempore, lo stesso riferisce che tale area risulta di uso esclusivo dei locali commerciali, unitamente alla manutenzione/pulizia ordinaria e straordinaria.

Si precisa che dall'esame del regolamento di condominio e dagli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto, nulla si riferisce circa tale area di pertinenza esclusiva a servizio dei locali commerciali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1982, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Locale commerciale:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.;

Solai: laterocemento;



Pareti esterne: intonaco tinteggiato di colore bianco;  
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato;  
Pavimentazione interna: mattonelle di ceramica;  
Infissi esterni ed interni: porte scorrevoli in alluminio con doppio vetro;  
Impianto elettrico e idrico: non adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;  
Impianto termico: impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite unità interne a soffitto, prive di certificazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale risulta occupato giusto contratto di locazione per uso commerciale registrato in data 26/09/2017 al n. 6347-serie 3T, di cui si allega copia (*cf. allegato 13.4*).

L'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva in locazione alla soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il locale sito in Roma, Via Salerno n. 20 con i seguenti estremi catastali, foglio 1118, part. 45, sub. 13, cat. C/1, stipulata esclusivamente a pena di automatica risoluzione del contratto per lo svolgimento dell'attività di vendita di prodotti non food (casalinghi, detersivi e simili).

La locazione ha durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/09/2017; alla scadenza dei primi sei anni il locatore rinuncia alla facoltà di diniego del rinnovo di cui all'art. 29 L. 392/78. Per le scadenze successive in caso di mancata disdetta di una delle parti - da comunicarsi all'altra a mezzo raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza - la locazione si rinnoverà per ulteriori sei anni e così di seguito, pertanto alla prima scadenza del 31/08/2023 si è rinnovata per ulteriori sei anni ex lege.

Il canone annuo di locazione, è convenuto in € 14.916,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.243,00.

Lo scrivente ha provveduto a verificare l'effettiva validità del presente contratto, con comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di ROMA 7 - ACILIA, che rispondeva positivamente (*cf. allegato 13.1*).

Si precisa che tale contratto di locazione è opponibile alla presente procedura esecutiva, essendo stato registrato in data 26/09/2017 antecedente il pignoramento immobiliare trascritto in data 30/12/2021.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/09/2017
- Scadenza contratto: 31/08/2029

**Canoni di locazione:** Canone mensile: € 1.243,00

Considerato che nonostante il contratto di locazione commerciale sia opponibile alla presente procedura esecutiva e il canone locativo risulti più che congruo, con una rendita quasi del 10 % annuo rispetto al valore dell'immobile, non è da considerarsi pregiudizievole ed a parere dello scrivente si ritiene di non dover applicare alcun deprezzamento al valore finale di stima (vedi quesito "Stima").

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1988 al 28/12/1991	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione (cfr allegato 7.3.2)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angelo Scuto (coadiutore temporaneo di Mario Alberto Fazio)	24/03/1988	46561	16080
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	20/04/1988	34378	20748
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/12/1991 al 30/12/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di rettifica (cfr allegato 7.3.1)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angelo Scuto (coadiutore temporaneo di Mario Alberto Fazio)	28/12/1991	58493	20204
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	24/01/1992	14023	11285
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Roma 1 il 18/09/2004  
Reg. gen. 108532 - Reg. part. 28410  
Importo: € 1.680.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.000.000,00  
Rogante: Pierluigi Saja  
Data: 17/09/2004  
N° repertorio: 237416  
Note: Ipoteca volontaria gravante sull'immobile in oggetto.
- **Ipoteca Legale** derivante da -  
Iscritto a Roma 1 il 12/07/2005  
Reg. gen. 92878 - Reg. part. 28778  
Importo: € 32.422,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.211,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Roma 1  
Iscritto a Decreto ingiuntivo il 17/07/2018  
Reg. gen. 85221 - Reg. part. 15438  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 218.000,00

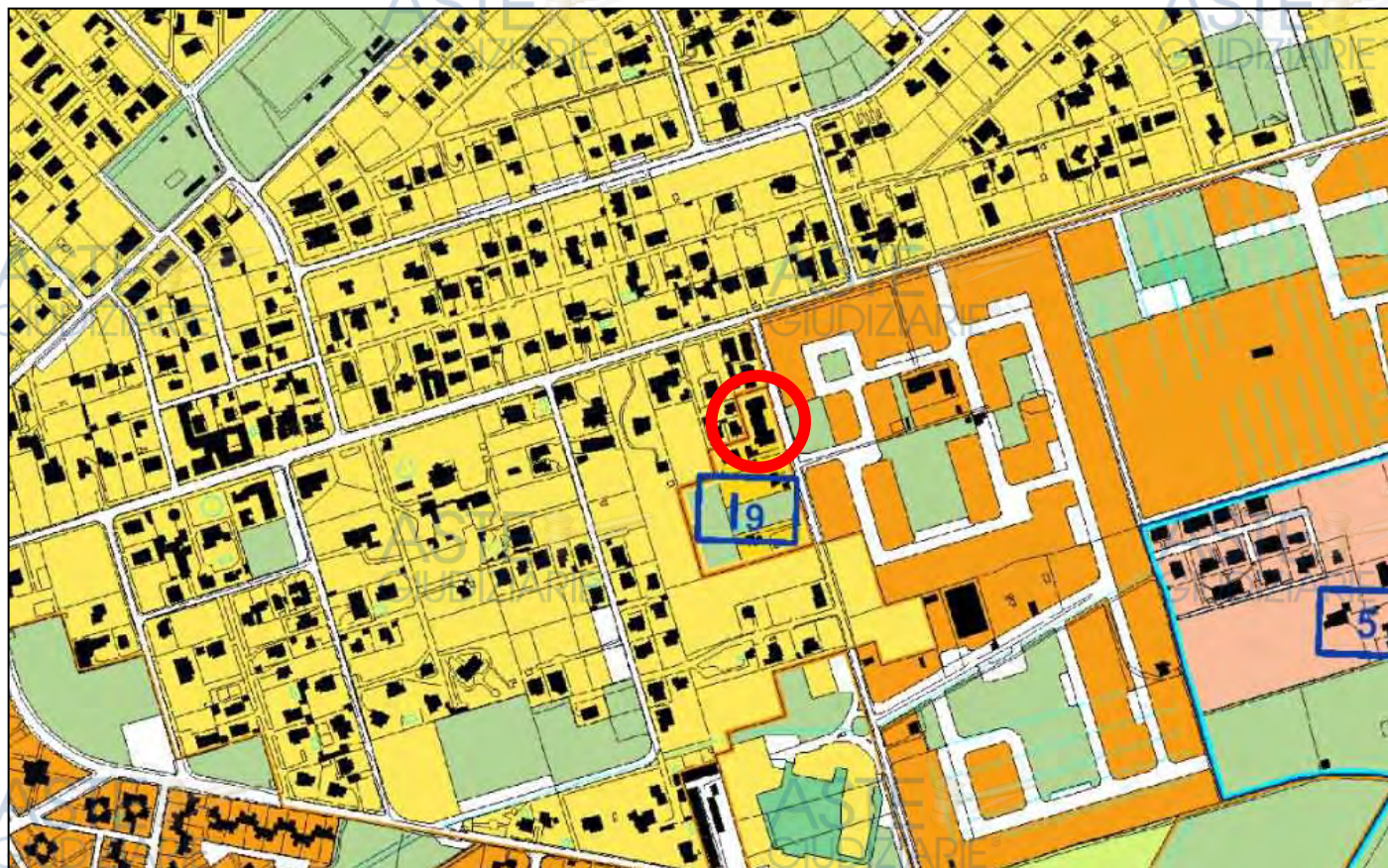
### **Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2018  
Reg. gen. 85220 - Reg. part. 59918  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 30/12/2021  
Reg. gen. 169959 - Reg. part. 118728  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Roma notificato il 17/12/2021.



Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:  
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria integrati - 19.**

**Struttura di attuazione: Ambiti di trasformazione integrati - Riserva Verde A.**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.00

In particolare, l'Art. 57 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

**Art. 57. Ambiti di trasformazione ordinaria. Norme generali**

**1.** Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Sono, quindi, ammessi gli interventi di categoria NIU, come definiti dall'art. 9, comma 8.

**2.** Gli Ambiti di trasformazione ordinaria sono soggetti a strumento esecutivo di iniziativa privata, che utilizza le modalità di formazione e attuazione di cui all'art. 13, ovvero di iniziativa pubblica, nel caso di Piani di zona di cui alla legge 167/1962. Per gli ATO d'iniziativa privata con ST inferiore a 5 Ha e con SUL inferiore a 5.000 mq, lo strumento urbanistico esecutivo può essere sostituito da un progetto unitario, corredato dal parere favorevole del Municipio e da atto d'obbligo relativo agli impegni del soggetto attuatore in ordine agli oneri e alle obbligazioni stabilite dall'art. 13, commi 12 e 13.

**3.** Negli Ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come mix funzionale, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole e produttive), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita quota flessibile, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse.

**4.** La superficie degli Ambiti di trasformazione, al netto delle aree per la pubblica viabilità, verrà così ripartita:

un'area nella quale va concentrata l'edificazione, definita come Area di concentrazione edilizia (ACE); oltre alla Superficie fondiaria SF comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso;

un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica (VE), attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione;

un'area destinata a Verde e servizi pubblici (VS), da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di standard fissata dalla normativa di PRG, può comprendere anche suoli per altre attrezzature pubbliche.

**5.** Negli articoli 58 e 59, viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale ST della ripartizione funzionale. Analogamente viene specificata la possibilità di integrare le zone ACE e VE.

**6.** Negli stessi articoli viene altresì specificata, per ogni ambito, la Superficie utile lorda (SUL), massima ammissibile. La SUL indicata è comprensiva dell'edificabilità relativa alle fasce di rispetto delle acque pubbliche eventualmente presenti nell'Ambito, valutata applicando il disposto di cui all' art. 7, comma 10, della LR n. 24/1998. La SUL predetta riguarda esclusivamente gli interventi di nuova edificazione da realizzare sulle aree non edificate, come risultanti dalla base cartografica del PRG; non si applica pertanto ai lotti già edificati, come risultanti dalla stessa base cartografica.

**7.** Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi, unitamente all'area di effettiva pertinenza. In assenza di detti strumenti, sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con le destinazioni d'uso a CU/b, consentite ai sensi degli articoli 58 e 59.

**8.** Se compresi all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi e al fine di favorire una più organica progettazione, agli edifici esistenti può essere attribuita un'edificabilità aggiuntiva fino all'indice di edificabilità derivante dal rapporto tra SUL e aree libere di cui al comma 6; in alternativa, sono applicabili gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

**9.** La viabilità di accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati, oltre che all'interno della ACE potranno essere localizzati all'interno della zona VE, occupandone al massimo il 15% della superficie.

**10.** Gli Ambiti di trasformazione ordinaria si distinguono in: Ambiti prevalentemente residenziali e Ambiti di trasformazione integrati.

**Carta per la Qualità:**

- Nulla.

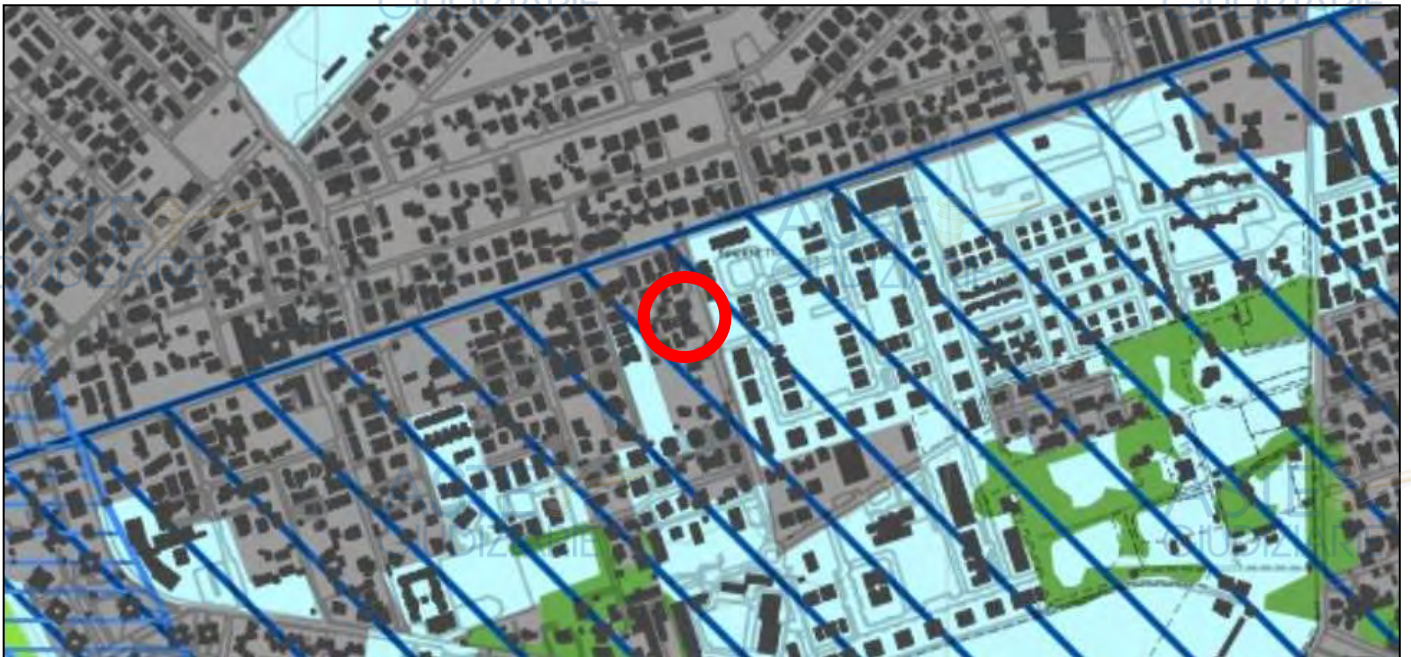


Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

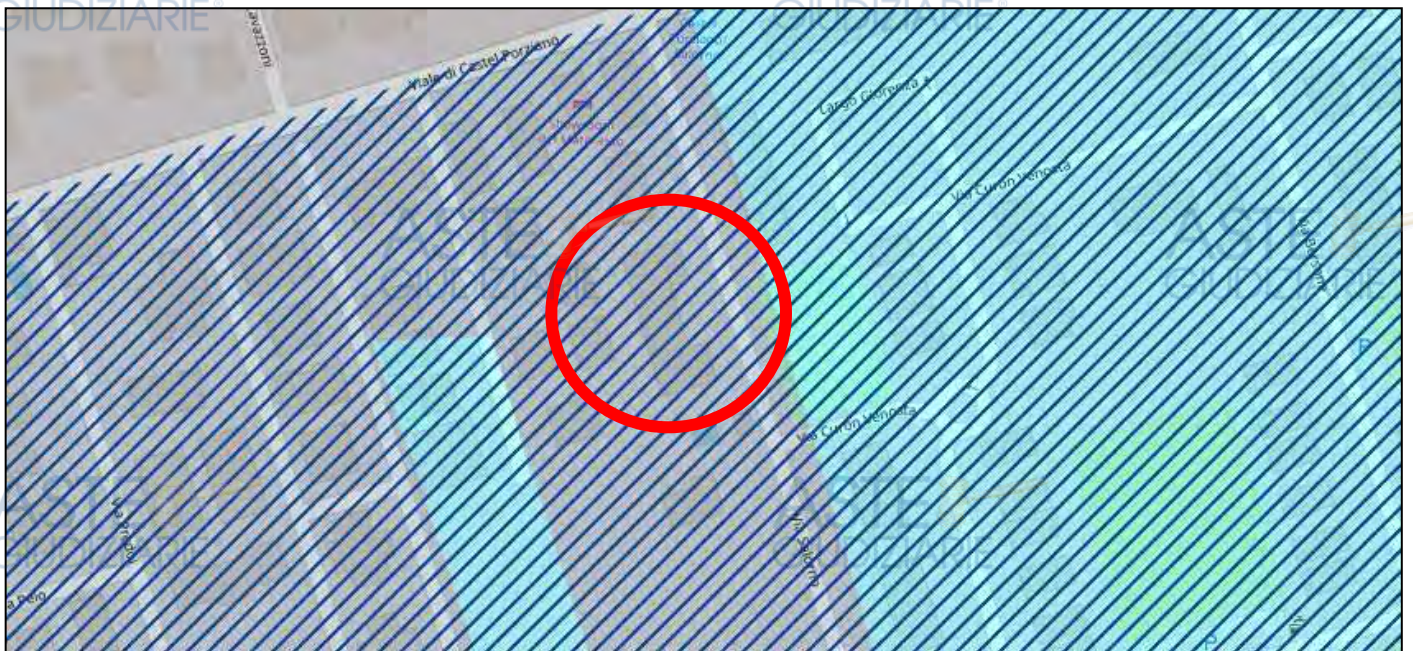
**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:**

**SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:**

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Rispetto: aree o punti di visuali.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 29

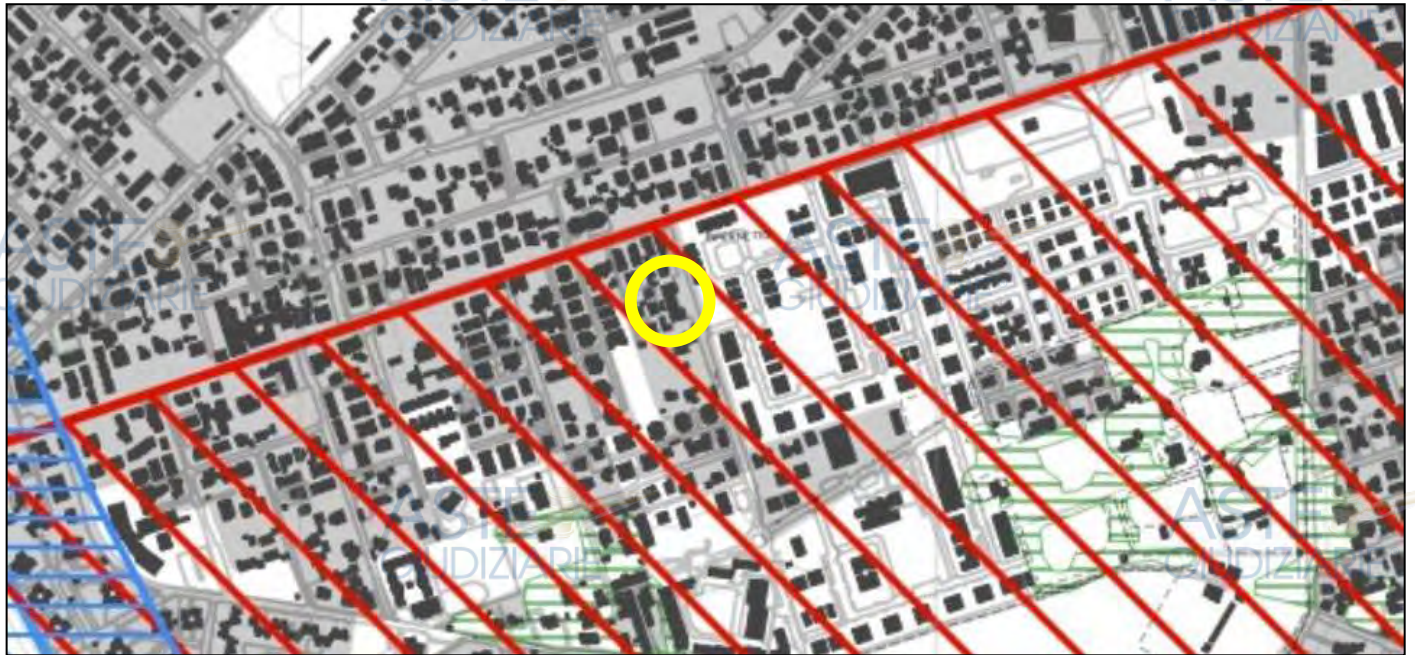


Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"



**BENI PAESAGGISTICI:**

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli dichiarativi: Beni d'insieme - valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 29



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico – WEBGIS"



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare de-quo è parte di un edificio edificato nel 1982 in assenza di regolare licenza edilizia dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, composto da piano terra e primo.

Al piano terra sono stati realizzati negozi, box auto e magazzini mentre al piano primo insistono degli appartamenti.

Per la regolarizzazione urbanistica di quanto edificato *sine-titolo*, la stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato diverse domande di sanatoria ai sensi della Legge 47/85. In particolare, per quanto concerne l'immobile de-quo, risulta la seguente domanda:

- **Domanda di condono prot. 86/129278 (sot. 10)** registrata il 18/06/1986 - tipologia abuso 2, relativa al locale negozio contraddistinto al foglio 1118, part. 45, sub. 13, interno 6, per una superficie utile (S.U.) pari a mq 66,41 per nuova costruzione/ampliamento.

Visti i nulla osta positivi e i pagamenti delle oblazioni, **il procedimento risulta concluso con il rilascio della Concessione in sanatoria n. 366562 del 24/07/2014 (prot. QI 2014/114738)**, ad autorizzare la destinazione d'uso commerciale per mq 66,41, riferita all'immobile censito al foglio 1118, part. 45, sub. 13.

Per quanto concerne il certificato di agibilità per opere condonate ai sensi della Legge 47/85, si precisa che nulla è stato reperito all'interno del fascicolo reperito dallo scrivente presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, che si allega integralmente (*cfr allegato 12*).

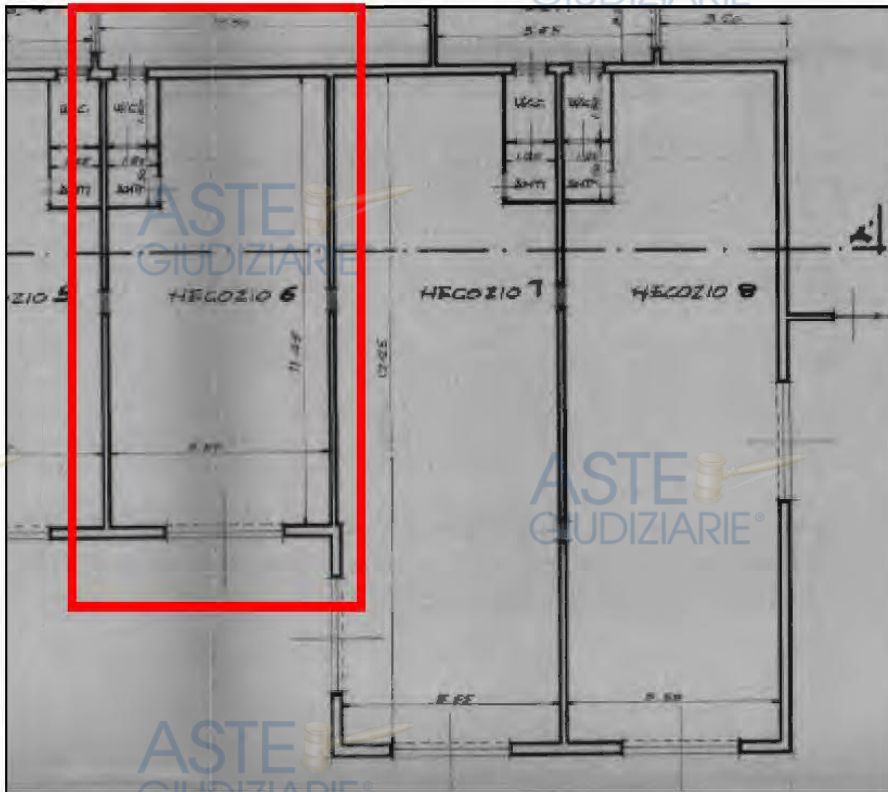
Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

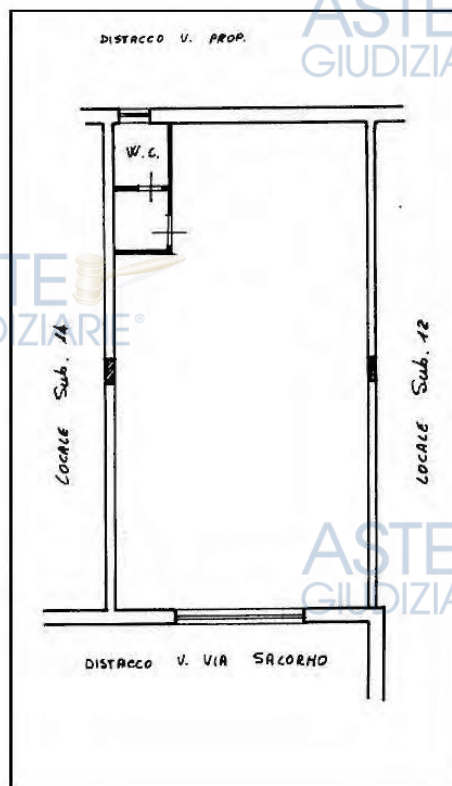
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Come già evidenziato nel quesito "Dati Catastali", non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti, l'elaborato grafico di condono e lo stato attuale dell'immobile, in quanto risultano eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato una fusione dell'unità immobiliare *de-quo* con i locali adiacenti, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio evidenziato dagli allegati grafici che di seguito si riportano:



Planimetria catastale attualmente in atti - Foglio 1118, part. 45, sub. 13

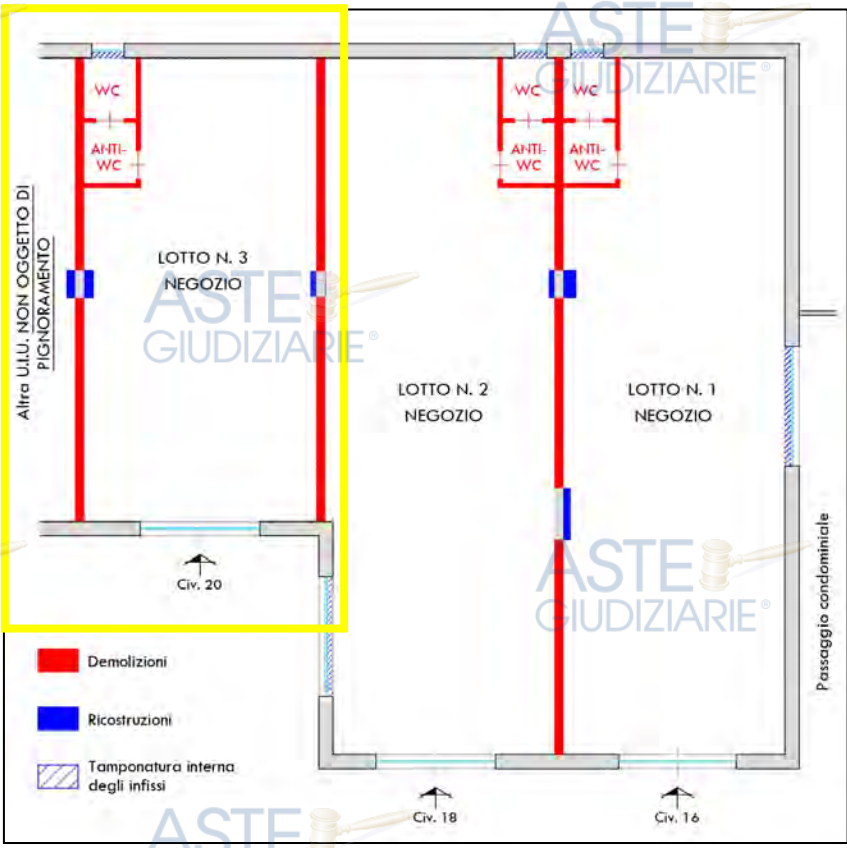




**Planimetria generale dello stato attuale:**



**Planimetria generale delle difformità rilevate:**





**ROMA CAPITALE**

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Direzione Edilizia  
 U.O. Condomi

Protocollo N. QI 2014/114738 del 24-07-2014  
 Repertorio N. 3496

Titolo Sanatoria n°: 366562

ASTE GIUDIZIARIE® IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata da \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ registrata il 18-06-1986 al numero di Protocollo UCE 86/129278/10, diretta ad ottenere titolo abilitativo edilizio in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso commerciale | Negozi Botteghe di mq. 66.41 sull'immobile sito in Roma, VIA SALORNO 20 p.T 00124 Municipio Roma X - (ex 13)

Visto l'esito del parere sub-delegato N° 7208 del 26-07-1999  
 Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
 Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per € 543.34 a titolo di oblazione  
 Visti i pagamenti sul c/c n° 785014 per € 0 a titolo di oblazione regionale(1)  
 Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per € 962.05 a titolo di oneri concessori  
 Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per € 270.77 a titolo di diritti di segreteria  
 Visto lo Statuto di Roma Capitale approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina del 07/03/2013 n° 8  
 Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modifiche e integrazioni  
 Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10  
 Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47  
 Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994  
 Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996  
 Vista la Legge 326 del 24 Novembre 2003(1)  
 Vista la Legge Regionale 12 dell'8 Novembre 2004  
 Viste le Delibere di Consiglio Comunale nn° 2966 del 30/05/1978, 214 del 15/11/1996, 228 del 23/12/2002, 19 del 31/01/2005, 67 del 06/05/1996, 59 del 02/03/2006 e Deliberazione Consiglio Straordinario n° 19 del 12/03/2001  
 Visto l'esito positivo delle relazioni istruttorie e di verifica e visto l'atto di validazione del responsabile del procedimento

Preso atto che \_\_\_\_\_ dichiara di possedere i requisiti per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 47/85 e che il richiedente dichiara di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art.39 Legge 724/94 e dell'art 3 della legge regionale 12/04

RILASCIA

A \_\_\_\_\_ con domicilio \_\_\_\_\_  
 Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria di quanto ha realizzato abusivamente così come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n° 56892.1/84, Categoria Catastale: C1 | Negozi Botteghe

Foglio: 1118 Particella: 45 Sub: 13

La presente Autorizza la seguente destinazione d'uso: commerciale | Negozi Botteghe di mq. 66.41

Il presente titolo abilitativo edilizio in sanatoria è rilasciato ai soli fini di sanatoria edilizia restando pertanto l'agibilità subordinata all'ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge.  
 Il presente titolo esclude eventuali opere realizzate successivamente al termine temporale di ultimazione delle stesse previsto dalla legge di riferimento  
 Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria viene rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti, di terzi o di chiunque altro.

Roma, li Giovedì 24-07-2014 - 11:33:45

L'ADDETTO ALLA CONSEGNA  
  
**Risorse-RpR SpA**  
**Incaricato URP**  
**ZAMPETTA MARIA**

IL DIRIGENTE  
 Ing. Rodolfo Gaudio

del Funzionario Responsabile ai sensi dell'art. 6 quater del Decreto Legge 12/01/1991 n. 6.

spa2037

Tenuto conto delle lavorazioni eseguite in difformità della planimetria catastale, il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiedere formale domanda di accesso ai documenti amministrativi L. 241/90 presso il Municipio X (ex XIII) di competenza protocollata in data 13/03/2023 n. CO/2023/34559, alla ricerca di eventuali titoli urbanistico-edilizi relativi ai lavori svolti all'interno del locale de-quo. La Direzione Tecnica in data 20/03/2023 prot. 38249 rispondeva negativamente per mancato reperimento della documentazione richiesta (cfr allegato 9).

Si precisa che il negozio *de-quo*, risulta fuso in un unico locale commerciale non solo con i negozi adiacenti pignorati (lotto n. 1 e lotto n. 2) ma anche con altri locali non oggetto di pignoramento.

Pertanto, considerato che:

- i lavori svolti consistenti nella fusione e diversa distribuzione degli spazi interni rispetto la planimetria catastale e l'elaborato grafico di condono sono stati eseguiti senza regolari titoli urbanistico-edilizi;
- i tre beni pignorati presentano ognuno il proprio identificativo catastale sul quale sussistono altrettanti contratti di locazione e appartengono a tre proprietari eseguiti differenti; in particolare il locale è censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 1118, part. 45, sub. 13, piena proprietà dell'esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- il locale presenta un accesso indipendente posto al civico 20 di Via Salorno;
- è presente un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, registrato il 26.09.2017 n. 6347 serie 3T, riferito al solo locale in questione (Bene n. 3);

Alla luce di quanto detto, lo scrivente ha ritenuto opportuno dividere i beni pignorati in tre lotti distinti.

Infine, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le opere necessarie al ripristino dello stato *quo-ante*, con la realizzazione dei muri divisorii, la riapertura interna dell'infilso tamponato e il ripristino dei servizi igienici.

Considerati i costi delle opere di ripristino, delle eventuali demolizioni da eseguire, l'acquisto dei materiali, il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta presso discariche autorizzate e delle opere di ricostruzione e di modifica degli impianti, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia reperiti sulla nuova "Tariffa dei Prezzi 2023 Regione Lazio", tali opere complessivamente si possono quantificare a corpo in € 10.000,00.

Tali opere potranno essere autorizzate attraverso la presentazione di una SCIA per demolizione e ricostruzione, a firma di un tecnico abilitato, i cui costi possono essere quantificati a corpo in € 3.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del " " , è emerso che alla data del 15 settembre 2023 l'unità immobiliare pignorata contraddistinta con l'interno 6, non presenta oneri condominiali insoluti, come da comunicazione inviata al sottoscritto che si allega (cfr allegato 8.2).

Si precisa che dal prospetto ricevuto dall'Amministratore riguardo l'immobile de-quo, l'ultima rata emessa della gestione ordinaria "Esercizio 2023" riferita al trimestre "Luglio/Agosto/Settembre" ammonta ad € 171,00.



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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Salorno n. 16, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 11, Via Salorno n. 16, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 89 mq, sup. catastale 107 mq, rendita € 2.151,15 intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

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

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

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso commerciale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Infernetto / Via Ermanno Wolf Ferrari:

Negozi - valore max: **2.604,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Infernetto - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI):

Negozi: **2.400,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- *Locale commerciale paragonabile n. 1:* € 120.000,00 / 53,00 mq = 2.264,15 €/mq;

- *Locale commerciale paragonabile n. 2:* € 140.000,00 / 47,00 mq = 2.978,72 €/mq;

- *Locale commerciale paragonabile n. 3:* € 120.000,00 / 62,00 mq = 1.935,48 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3  
 (2.264,15 €/mq + 2.978,72 €/mq + 1.935,48 €/mq) / 3 = 7.178,35 €/mq / 3 = 2.392,78 €/mq arrotondato a **2.400,00 €/mq**

\* \* \* \*

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

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

(2.604,00 €/mq + 2.400,00 €/mq + 2.400,00 €/mq) / 3 = 7.404,00 €/mq / 3 = 2.468,00 €/mq arrotondato a **2.500,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

*105,50 mq x 2.500,00 €/mq = € 263.750,00*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Salorno n. 16, piano T	105,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 263.750,00	100,00%	€ 263.750,00
				Valore di stima:	€ 263.750,00

#### DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di ripristino dello stato quo-ante	10000,00	€
SCIA per demolizione e ricostruzione	3000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Per quanto concerne i deprezzamenti relativi al Bene n. 1/Lotto n. 1 (valore di stima iniziale € 263.750,00) di seguito si elencano:

- i costi per la presentazione di una SCIA per demolizione e ricostruzione che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sono pari a € 3.000,00;
- i costi necessari per le opere di ripristino dello stato quo-ante che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sono pari a € 10.000,00;

$$€ 263.750,00 - (€ 3.000,00 + € 10.000,00) = € 250.750,00$$

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

$$€ 250.750,00 - 10 \% = € 225.675,00 \text{ arrotondato a } € 225.000,00.$$

**Valore finale di stima LOTTO N. 1: € 225.000,00**



- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Salerno n. 18, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 12, Via Salerno n. 18, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 89 mq, sup. catastale 104 mq, rendita € 2.151,15 intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

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

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

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso commerciale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Infernetto / Via Ermanno Wolf Ferrari:

Negozi - valore max: **2.604,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Infernetto - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI):

Negozi: **2.400,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- *Locale commerciale paragonabile n. 1:* € 120.000,00 / 53,00 mq = 2.264,15 €/mq;

- *Locale commerciale paragonabile n. 2:* € 140.000,00 / 47,00 mq = 2.978,72 €/mq;

- *Locale commerciale paragonabile n. 3:* € 120.000,00 / 62,00 mq = 1.935,48 €/mq;

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

(2.264,15 €/mq + 2.978,72 €/mq + 1.935,48 €/mq) / 3 = 7.178,35 €/mq / 3 = 2.392,78 €/mq arrotondato a **2.400,00 €/mq**

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

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

$(2.604,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.404,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.468,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a **2.500,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

$105,00 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 262.500,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Salerno n. 18, piano T	105,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 262.500,00	100,00%	€ 262.500,00
Valore di stima:					€ 262.500,00

**DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di ripristino dello stato quo-ante	10000,00	€
SCIA per demolizione e ricostruzione	3000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

**Per quanto concerne i deprezzamenti relativi al Bene n. 2/Lotto n. 2 (valore di stima iniziale € 262.500,00) di seguito si elencano:**

- ***i costi per la presentazione di una SCIA per demolizione e ricostruzione che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sono pari a € 3.000,00;***
- ***i costi necessari per le opere di ripristino dello stato quo-ante che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sono pari a € 10.000,00;***

$$\text{€ } 262.500,00 - (\text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 10.000,00) = \text{€ } 249.500,00$$

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

$$\text{€ } 249.500,00 - 10 \% = \text{€ } 224.550,00 \text{ arrotondato a € } 224.000,00.$$

**Valore finale di stima LOTTO N. 2: € 224.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via Salerno n. 20, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 13, Via Salerno n. 20, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 56 mq, sup. catastale 71 mq, rendita € 1.353,53 intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

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

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

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso commerciale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Infernetto / Via Ermanno Wolf Ferrari:

Negozi - valore max: **2.604,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Infernetto - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI):

Negozi: **2.400,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

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

- *Locale commerciale paragonabile n. 1:* € 120.000,00 / 53,00 mq = 2.264,15 €/mq;

- *Locale commerciale paragonabile n. 2:* € 140.000,00 / 47,00 mq = 2.978,72 €/mq;

- *Locale commerciale paragonabile n. 3:* € 120.000,00 / 62,00 mq = 1.935,48 €/mq;

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

(2.264,15 €/mq + 2.978,72 €/mq + 1.935,48 €/mq) / 3 = 7.178,35 €/mq / 3 = 2.392,78 €/mq arrotondato a **2.400,00 €/mq**

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

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

$(2.604,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq} + 2.400,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.404,00 \text{ €/mq} / 3 = 2.468,00 \text{ €/mq}$   
arrotondato a **2.500,00 €/mq**

*Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima*

$72,00 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 180.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Roma (RM) - Via Salorno n. 20, piano T	72,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 180.000,00
Valore di stima:					€ 180.000,00

**DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di ripristino dello stato quo-ante	10000,00	€
SCIA per demolizione e ricostruzione	3000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

**Per quanto concerne i deprezzamenti relativi al Bene n. 3/Lotto n. 3 (valore di stima iniziale € 180.000,00) di seguito si elencano:**

- ***i costi per la presentazione di una SCIA per demolizione e ricostruzione che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sono pari a € 3.000,00;***
- ***i costi necessari per le opere di ripristino dello stato quo-ante che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sono pari a € 10.000,00;***

**€ 180.000,00 - (€ 3.000,00 + € 10.000,00) = € 167.000,00**

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

**€ 167.000,00 - 10 % = € 150.300,00 arrotondato a € 150.000,00.**

**Valore finale di stima LOTTO N. 3: € 150.000,00**

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

Roma, li 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marco Marcelli



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ 01\_Rilievi fotografici
- ✓ 02\_Visure storiche catastali
- ✓ 03\_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04\_Estratto di mappa
- ✓ 05\_Planimetrie stato attuale
- ✓ 06\_Ispezioni ipotecarie

✓ 07\_Atti di provenienza

✓ 08\_Documenti condominio

✓ 09\_Accesso agli atti - Municipio X

✓ 10\_Domanda di condono LOTTO 1

✓ 11\_Domanda di condono LOTTO 2

✓ 12\_Domanda di condono LOTTO 3

✓ 13\_Contratti di locazione

✓ 14\_Quotazioni immobiliari

✓ 15\_Verbale di accesso

✓ 16\_Scheda riassuntiva

✓ 17\_Perizia versione privacy

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Z.XXX Castel Fusano, più precisamente nella zona urbanistica 13L "Infernetto" - Municipio X (ex XIII), in Via Salorno n. 16, piano T, piena proprietà dell'esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato misto di complessivi due piani fuori terra con copertura spiovente a diverse falde; il piano terra è caratterizzato da locali commerciali posti su sede stradale con accessi plurimi esterni dal civico 16 al 30 di Via Salorno e unità abitative al piano primo con accessi condominiali ai civici 14 e 32 di Via Salorno. Esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco e fascia marcapiano di colore grigio, complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra, internamente composto da un unico ambiente di forma rettangolare. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in mattonelle di ceramica, pareti tinteggiate e controsoffitto a quadrotti con faretti incassati. L'accesso è garantito da una porta scorrevole in alluminio e doppio vetro. Si precisa che attualmente l'immobile de-quo risulta accorpato a tutti i locali adiacenti parte del medesimo corpo di fabbrica in un unico locale comprendente sia gli immobili pignorati sia altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, più avanti dettagliatamente descritto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatore SPLIT a soffitto e impianto elettrico funzionante. Complessivamente gli impianti sebbene risultino funzionanti, non sono state esibite al sottoscritte le relative certificazioni.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 11, Via Salorno n. 16, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 89 mq, sup. catastale 107 mq, rendita € 2.151,15 intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

**Destinazione urbanistica:** Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria integrati - I9. Struttura di attuazione: Ambiti di trasformazione integrati - Riserva Verde A.**

**Carta per la Qualità:** - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:**

**SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:**

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*
- *Rispetto: aree o punti di visuali.*

## **P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:**

### **BENI PAESAGGISTICI:**

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

- *Vincoli dichiarativi: Beni d'insieme - valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno.*

**Prezzo base d'asta: € 225.000,00**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Locale commerciale sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Z.XXX Castel Fusano, più precisamente nella zona urbanistica 13L "Infernetto" - Municipio X (ex XIII), in Via Salorno n. 18, piano T, piena proprietà dell'esecutata sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato misto di complessivi due piani fuori terra con copertura spiovente a diverse falde; il piano terra è caratterizzato da locali commerciali posti su sede stradale con accessi plurimi esterni dal civico 16 al 30 di Via Salorno e unità abitative al piano primo con accessi condominiali ai civici 14 e 32 di Via Salorno. Esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco e fascia marcapiano di colore grigio, complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra, internamente composto da un unico ambiente di forma rettangolare. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in mattonelle di ceramica, pareti tinteggiate e controsoffitto a quadrotti con faretti incassati. L'accesso è garantito da una porta scorrevole in alluminio e doppio vetro. Si precisa che attualmente l'immobile de-quo risulta accorpato a tutti i locali adiacenti parte del medesimo corpo di fabbrica in un unico locale comprendente sia gli immobili pignorati sia altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, più avanti dettagliatamente descritto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatore SPLIT a soffitto e impianto elettrico funzionante. Complessivamente gli impianti sebbene risultino funzionanti, non sono state esibite al sottoscritte le relative certificazioni.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 12, Via Salorno n. 18, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 89 mq, sup. catastale 104 mq, rendita € 2.151,15 intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

**Destinazione urbanistica:** Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria integrati - I9. Struttura di attuazione: Ambiti di trasformazione integrati - Riserva Verde A.**

**Carta per la Qualità:** - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:



**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:**

**SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:**

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Rispetto: aree o punti di visuali.

**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:**

**BENI PAESAGGISTICI:**

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli dichiarativi: Beni d'insieme - valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno.

**Prezzo base d'asta: € 224.000,00**

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Locale commerciale sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Z.XXX Castel Fusano, più precisamente nella zona urbanistica 13L "Infernetto" - Municipio X (ex XIII), in Via Salerno n. 20, piano T, piena proprietà dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato misto di complessivi due piani fuori terra con copertura spiovente a diverse falde; il piano terra è caratterizzato da locali commerciali posti su sede stradale con accessi plurimi esterni dal civico 16 al 30 di Via Salerno e unità abitative al piano primo con accessi condominiali ai civici 14 e 32 di Via Salerno. Esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco e fascia marcapiano di colore grigio, complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra, internamente composto da un unico ambiente di forma rettangolare. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in mattonelle di ceramica, pareti tinteggiate e controsoffitto a quadrotti con faretti incassati. L'accesso è garantito da una vetrina con porta d'accesso in alluminio e doppio vetro satinato. Si precisa che attualmente l'immobile de-quo risulta accorpato a tutti i locali adiacenti parte del medesimo corpo di fabbrica in un unico locale comprendente sia gli immobili pignorati sia altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, più avanti dettagliatamente descritto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatore SPLIT a soffitto e impianto elettrico funzionante. Complessivamente gli impianti sebbene risultino funzionanti, non sono state esibite al sottoscritte le relative certificazioni.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 13, Via Salerno n. 20, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 56 mq, sup. catastale 71 mq, rendita € 1.353,53 intestato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per 1/1).

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

**Destinazione urbanistica:** Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole; "Sistema Insediativo" - **Città della trasformazione - Ambiti di trasformazione ordinaria integrati - I9. Struttura di attuazione: Ambiti di trasformazione integrati - Riserva Verde A.**

**Carta per la Qualità:** - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:**

**SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:**

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

- *Rispetto: aree o punti di visuali.*

**P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:**

**BENI PAESAGGISTICI:**

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

- *Vincoli dichiarativi: Beni d'insieme - valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; - Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno.*

**Prezzo base d'asta: € 150.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1253/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 225.000,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Salorno n. 16, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 45, Sub. 11, Zc. 6, Categoria C/1	<b>Superficie</b>	105,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale commerciale sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Z.XXX Castel Fusano, più precisamente nella zona urbanistica 13L "Infernetto" - Municipio X (ex XIII), in Via Salorno n. 16, piano T, piena proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato misto di complessivi due piani fuori terra con copertura spiovente a diverse falde; il piano terra è caratterizzato da locali commerciali posti su sede stradale con accessi plurimi esterni dal civico 16 al 30 di Via Salorno e unità abitative al piano primo con accessi condominiali ai civici 14 e 32 di Via Salorno. Esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco e fascia marcapiano di colore grigio, complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra, internamente composto da un unico ambiente di forma rettangolare. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in mattonelle di ceramica, pareti tinteggiate e controsoffitto a quadrotti con faretti incassati. L'accesso è garantito da una porta scorrevole in alluminio e doppio vetro. Si precisa che attualmente l'immobile de-quo risulta accorpato a tutti i locali adiacenti parte del medesimo corpo di fabbrica in un unico locale comprendente sia gli immobili pignorati sia altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, più avanti dettagliatamente descritto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatore SPLIT a soffitto e impianto elettrico funzionante. Complessivamente gli impianti sebbene risultino funzionanti, non sono state esibite al sottoscritte le relative certificazioni. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 10/03/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 11, Via Salorno n. 16, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 89 mq, sup. catastale 107 mq, rendita € 2.151,15 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 224.000,00**

<b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Salerno n. 18, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 45, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C/1	<b>Superficie</b>	105,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale commerciale sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Z.XXX Castel Fusano, più precisamente nella zona urbanistica 13L "Infernetto" - Municipio X (ex XIII), in Via Salerno n. 18, piano T, piena proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato misto di complessivi due piani fuori terra con copertura spiovente a diverse falde; il piano terra è caratterizzato da locali commerciali posti su sede stradale con accessi plurimi esterni dal civico 16 al 30 di Via Salerno e unità abitative al piano primo con accessi condominiali ai civici 14 e 32 di Via Salerno. Esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco e fascia marcapiano di colore grigio, complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra, internamente composto da un unico ambiente di forma rettangolare. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in mattonelle di ceramica, pareti tinteggiate e controsoffitto a quadrotti con faretti incassati. L'accesso è garantito da una porta scorrevole in alluminio e doppio vetro. Si precisa che attualmente l'immobile de-quo risulta accorpato a tutti i locali adiacenti parte del medesimo corpo di fabbrica in un unico locale comprendente sia gli immobili pignorati sia altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, più avanti dettagliatamente descritto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatore SPLIT a soffitto e impianto elettrico funzionante. Complessivamente gli impianti sebbene risultino funzionanti, non sono state esibite al sottoscritte le relative certificazioni. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 10/03/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 12, Via Salerno n. 18, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 89 mq, sup. catastale 104 mq, rendita € 2.151,15 intestato alla Sig.ra **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00**

<b>Bene N° 3 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Salerno n. 20, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 45, Sub. 13, Zc. 6, Categoria C/1	<b>Superficie</b>	72,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale commerciale sito nel Comune di Roma, ubicato nella zona Z.XXX Castel Fusano, più precisamente nella zona urbanistica 13L "Infernetto" - Municipio X (ex XIII), in Via Salerno n. 20, piano T, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato misto di complessivi due piani fuori terra con copertura spiovente a diverse falde; il piano terra è caratterizzato da locali commerciali posti su sede stradale con accessi plurimi esterni dal civico 16 al 30 di Via Salerno e unità abitative al piano primo con accessi condominiali ai civici 14 e 32 di Via Salerno. Esternamente è rifinito con intonaco civile di colore bianco e fascia marcapiano di colore grigio, complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e uso. Il locale commerciale oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano terra, internamente composto da un unico ambiente di forma rettangolare. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in mattonelle di ceramica, pareti tinteggiate e controsoffitto a quadrati con faretti incassati. L'accesso è garantito da una vetrina con porta d'accesso in alluminio e doppio vetro satinato. Si precisa che attualmente l'immobile de-quo risulta accorpato a tutti i locali adiacenti parte del medesimo corpo di fabbrica in un unico locale comprendente sia gli immobili pignorati sia altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento, più avanti dettagliatamente descritto. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatore SPLIT a soffitto e impianto elettrico funzionante. Complessivamente gli impianti sebbene risultino funzionanti, non sono state esibite al sottoscritte le relative certificazioni. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 10/03/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1118, Part. 45, Sub. 13, Via Salerno n. 20, piano T, z.c. 6, cat. C/1, classe 8, consistenza 56 mq, sup. catastale 71 mq, rendita € 1.353,53 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		