

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 568/2022 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 5	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 5	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 6	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 6	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 7	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1 .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 8	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1 .....	9
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 9	
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 9	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1 .....	9
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2	
.....	10

Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1.....	16
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1.....	20
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 568/2022 del R.G.E. ....	34
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.056,96</b> .....	34



In data 10/08/2022, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgiulianelli@hotmail.com, PEC m.giulianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 338 2706255, Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

Si tratta di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale sito in Roma Via Giacomo Galopini n. 52, avente una superficie commerciale di circa mq 73, con una consistenza di tre camere e servizi; ad esso è annesso un posto auto coperto di circa mq 10,00 posto al piano interrato descritto a parte come Bene n. 2.

Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili staggiti, è costituito da un grande corpo di fabbrica elevantesi per 5 piani fuori terra oltre al piano di copertura e ad un piano interrato destinato a riessa auto.

Detto fabbricato, prospiciente per un'ampio tratto la Via Giacomo Galopini, ampia traversa del Viale di Tor Bella Monaca sulla quale pure lo stesso si affaccia per un lato, è situato nel Municipio V nella zona est della città di Roma, a ridosso della Via Casilina all'altessa del quartiere di Torre Gaia.

Detto fabbricato è destinato ad uso residenziale nei piani superiori mentre i piani a livello stradale, affaccantisi sulla predetta Via Galopini, sono destinati ad uso commerciale con negozi di varie tipologie.

Nelle vicinanze vi sono numerose attività commerciali e servizi. L'area è caratterizzata dall'alternanza di edifici al massimo di due, tre piani ad edifici più alti.

La zona è molto ben collegata dai mezzi pubblici tra i quali la metro Roma-Giardinetti che raggiunge il centro città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

Si tratta del posto auto annesso all'appartamento descritto in Bene 1 situato al piano interrato S1 del medesimo fabbricato di quello ma avente accesso dal civico 40 di Via G. Galopini.

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

## ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

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

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1

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

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

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

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

## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento in stima, posto al secondo piano della scala A e distinto con il numero interno 5 (cinque), confina con vano scala, appartamento interno 6 (sei) e appartamento interno 6B, della stessa scala salvo altri.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1

Il posto auto in questione, distinto con il n. 5, confina con posto auto n. 4, posto auto n 6, spazio di manovra s.a.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,90 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto coperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>25/09/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 62, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 VANI Rendita € 650,74 Piano 2
Dal <b>25/09/2001</b> al <b>20/10/2005</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 62, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 VANI Rendita € 650,74
Dal <b>20/10/2005</b> al <b>18/01/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 62, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 VANI Rendita € 650,74 Piano 2
Dal <b>18/01/2007</b> al <b>07/06/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 62, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 VANI Rendita € 650,74 Piano 2
Dal <b>07/06/2007</b> al <b>07/09/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 62, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. vani 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 650,74 Piano 2

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 10/11/2003 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 20/10/2005 al 18/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 18/01/2007 al 07/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 07/06/2007 al 07/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1
Dal 25/09/2021 al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 10 mq Rendita € 34,60 Piano S1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	2122	62	6	A2	6	vani 4	73 mq	650,74 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state riscontrate, nel corso delle operazioni peritali svolte dal sottoscritto alla presenza del custode, alcune difformità originate dalla esecuzione di modeste opere interne, peraltro sanabili, consistenti nella demolizione e realizzazione di tramezzi divisorii al fine di creare un ambiente soggiorno.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	2122	505	6	C6	11		10 mq	34,6 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

All'atto del sopralluogo svolto assieme al custode i beni risultavano nella disponibilità dell'esecutato.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

Lo stato conservativo dell'immobile come pure dell'edificio del quale esso è porzione, è da considerarsi buono.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

Lo stato conservativo è buono

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

La parti comuni sono limitate alla struttura del fabbricato, la sua copertura, le recinzioni esterne e il viale di accesso agli appartamenti, oltre a quanto stabilito da~l'art. 1117 del c.c.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

Non risultano servitù gravanti sui benio pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2

L'edificio del quale è porzione il bene oggetto della presente stima è costituito d un grosso corpo di fabbrica a sviluppo orizzontale.

Il fabbricato del quale è porzione il bene in stima, presenta una tipologia costruttiva in linea articolato con più scale elevantesi per cinque piani fuori terra oltre il piano di copertura ed un piano interrato dove si trovano i box auto.

Il fabbricato stesso è stato realizzato intorno all'anno 1984, secondo le tecniche costruttive dell'epoca, con strutture portanti in cemento armato e copertura a tetto.

Le strutture portanti verticali del fabbricato del quale è porzione l'immobile in stima sono in cemento armato, con solai in calcestruzzo e laterizi eseguiti in opera; le murature di tamponamento esterno sono del tipo a cassetta con mattoni

pieni a una testa all'esterno e fodera in mattoni forati all'interno.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati in foglio negli interni dei singoli appartamenti e in doppia parete con interposto isolante nei divisori degli appartamenti stessi.

Le facciate sono a intonaco tinteggiato.

Complessivamente il fabbricato di cui è porzione l'immobile in stima si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le rifiniture interne dell'appartamento sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione di appartamenti per civile abitazione con caratteristiche non di lusso. I pavimenti sono in monocottura in tutti gli ambienti e in marmette di maiolica nel bagno come pure il relativo rivestimento delle pareti.

Gli intonaci sono del tipo civile con tinteggiatura in tutti gli ambienti.

L'appartamento, pur essendo al secondo piano, gode di una buona luminosità grazie alla assenza di fabbricati dinanzi al suo affaccio principale.

Il tutto come illustrato anche mediante la allegata documentazione fotografica.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

L'edificio del quale è porzione il bene oggetto della presente stima è costituito da un grosso corpo di fabbrica a sviluppo orizzontale.

Il fabbricato del quale è porzione il bene in stima, presenta una tipologia costruttiva in linea articolato con più scale elevantesi per cinque piani fuori terra oltre il piano di copertura ed un piano interrato dove si trovano i box auto.

Il fabbricato stesso è stato realizzato intorno all'anno 1984, secondo le tecniche costruttive dell'epoca, con strutture portanti in cemento armato e copertura a tetto.

Le strutture portanti verticali del fabbricato del quale è porzione l'immobile in stima sono in cemento armato, con solai in calcestruzzo e laterizi eseguiti in opera; le murature di tamponamento esterno sono del tipo a cassetta con mattoni

pieni a una testa all'esterno e fodera in mattoni forati all'interno.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati in foglio negli interni dei singoli appartamenti e in doppia parete con interposto isolante nei divisori degli appartamenti stessi.

Le facciate sono a intonaco tinteggiato.

Complessivamente il fabbricato di cui è porzione l'immobile in stima si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il posto auto in questione si trova al piano interrato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 01/01/1989 al 25/09/2001	**** Omissis ****	<b>IMPIANTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
Dal 25/09/2001 al 20/10/2005	**** Omissis ****	<b>ATTO AMMINISTRATIVO DECRETO TRASFERIMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MANZI ANTONIO	25/09/2001	351	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	14/08/2006		
		<b>Registrazione</b>			
Dal 20/10/2005 al 18/01/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MANZI ANTONIO	20/10/2005	75482	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	07/11/2005		
		<b>Registrazione</b>			
Dal 18/01/2007 al 07/06/2007	**** Omissis ****	<b>ASSEGNAZIONE A SOCIO COOPERATIVA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MANZI ANTONIO	18/01/2007	79007	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
ROMA	15/02/2007				

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/06/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FUA' GIUSEPPE	07/06/2007	67151	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA	15/02/2007		

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.

Si precisa che nell'atto di provenienza il debitore si è dichiarato in separazione dei beni ma che, relativamente all'acquisto da parte di due coniugi indiani di immobili siti in Italia, trova applicazione la legge italiana, in quanto nell'ordinamento indiano è prevista l'applicazione del principio della lex rei sitae, con la conseguenza che, a prescindere dal regime patrimoniale indiano, il bene cade in comunione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 25/09/2001 al 10/11/2023	**** Omissis ****	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MANZI Antonio	25/09/2001	351	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/10/2005 al 18/01/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MANZI ANTONIO	20/10/2005	75482	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/01/2007 al 07/06/2007	**** Omissis ****	<b>ASSEGNAZIONE A SOCIO COOPERATIVA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MANZI ANTONIO	18/01/2007	79007	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/06/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FUA' GIUSEPPE	07/06/2007	67151	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/11/2023 al 20/10/2005	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		<b>Trascrizione</b>	
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<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;

Si precisa che nell'atto di provenienza il debitore si è dichiarato in separazione dei beni ma che, relativamente all'acquisto da parte di due coniugi indiani di immobili siti in Italia, trova applicazione la legge italiana, in quanto nell'ordinamento indiano è prevista l'applicazione del principio della lex rei sitae, con la conseguenza che, a prescindere dal regime patrimoniale indiano, il bene cade in comunione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, aggiornate alla data del 04/10/2023, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 86415 Registro Generale 149363

Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 75482/30118 del 20/10/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 45748 Registro Generale 149364

Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 75484/30119 del 20/10/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 433 del 25/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data



08/06/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 07/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 07/08/2006 - Registro Particolare 65320 Registro Generale 108205  
Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 351 del 25/09/2001  
ATTO AMMINISTRATIVO - TRASFERIMENTO DI BENI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 14/02/2007 - Registro Particolare 10234 Registro Generale 29574  
Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 79007/32346 del 18/01/2007  
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA  
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 15/06/2007 - Registro Particolare 40519 Registro Generale 111128  
Pubblico ufficiale FUA' GIUSEPPE Repertorio 67151/14037 del 07/06/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 15/06/2007 - Registro Particolare 28116 Registro Generale 111129  
Pubblico ufficiale FUA' GIUSEPPE Repertorio 67152/14038 del 07/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 31/05/2022 - Registro Particolare 50182 Registro Generale 71093  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 15844 del 18/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

#### ***Oneri di cancellazione***

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, aggiornate alla data del 04/10/2023, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 86415 Registro Generale 149363  
Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 75482/30118 del 20/10/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 45748 Registro Generale 149364  
Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 75484/30119 del 20/10/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 433 del 25/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

08/06/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 07/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 07/08/2006 - Registro Particolare 65320 Registro Generale 108205  
Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 351 del 25/09/2001  
ATTO AMMINISTRATIVO - TRASFERIMENTO DI BENI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 14/02/2007 - Registro Particolare 10234 Registro Generale 29574  
Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 79007/32346 del 18/01/2007  
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA  
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 15/06/2007 - Registro Particolare 40519 Registro Generale 111128  
Pubblico ufficiale FUA' GIUSEPPE Repertorio 67151/14037 del 07/06/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 15/06/2007 - Registro Particolare 28116 Registro Generale 111129  
Pubblico ufficiale FUA' GIUSEPPE Repertorio 67152/14038 del 07/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 31/05/2022 - Registro Particolare 50182 Registro Generale 71093  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 15844 del 18/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via G. Galopini n. 52 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica:  
- Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T3 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.

Articolo: 44 - Norme generali

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;

conservazione degli edifici di valore architettonico;

miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;  
presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

Tessuti;

Verde privato.

Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per

le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo: 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello

esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via G. Galopini n. 52 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T3 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.

### Articolo: 44 - Norme generali

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;

conservazione degli edifici di valore architettonico;

miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

Tessuti;

Verde privato.

Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:  
T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello

stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo: 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità

edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili oggetto della presente perizia estimativa è stato edificato in base a concessione edilizia n. 1728/C rilasciata dal Comune di Roma il 19 ottobre 1984 ed è stato dichiarato abitabile con Certificato n. 210 rilasciato dallo stesso Comune di Roma in data 31 dicembre 1986.

Con Atto d'Obbligo del 26/09/1984 (Allegato alla presente insieme alla relativa Nota di rascrizione) a rogito Notaio M. Misurale rep.n.29078 la\*\*\* si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente

a) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il terreno di proprietà della superficie di mq 29.700 costituente gli interi comparti M7 e M8 del Piano di Zona n. 22, distinto in Catasto al foglio 1052 allegato 449, particelle nn. 11/b e 12/b a servizio della progettata costruzione;

a) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 10.372 a parcheggio privato a servizio del complesso edilizio ed una superficie di mq 4.667 a parcheggio ad uso pubblico a servizio dei negozi e degli studi professionali del complesso edilizio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, così come riportato nella planimetria allegata all'atto conforme a quella del progetto approvato, in cui il parcheggio privato è ubicato nella pianta del piano interrato e quello di uso pubblico nella planimetria delle sistemazioni esterne, entrambe in rapporto 1200;

c) a sistemare e mantenere permanentemente a verde i distacchi esterni degli edifici ad eccezione delle rampe di accesso ai parcheggi sotterranei, nonché a porre a dimora n. 295 alberi di altezza non inferiore a m 4,50 così come risulta riportato nella planimetria 1:200 allegata all'atto delle sistemazioni esterne conforme a quella del progetto approvato;

d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso delle cantine di negozi così come risulta nella planimetria allegata all'atto conforme a quella del progetto approvato, in cui le cantine dei negozi sono indicate nella pianta del piano interrato 1:200;

e) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis nel piano terreno dei moduli B-C-D-E-G a giorno e libera, così come riportato nella planimetria allegata all'atto conforme a quella del progetto approvato in cui detti moduli sono indicati nella planimetria 1:100 dei moduli del piano terreno;

f) a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione a negozi dei locali al piano terreno dei moduli A-D-E-F-G-H la destinazione a studi professionali nel piano terreno dei moduli B-C-E-F-G nel piano primo del modulo H la destinazione d'uso dei volumi tecnici e dei locali lavatoi e stenditoi condominiali nel piano copertura, così come riportato nella planimetria conforme a quella del progetto approvato in cui i detti moduli sono indicati nella planimetria del piano terreno, del primo piano e del piano di copertura.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, per come risultanti dal sopralluogo esperito in fase di operazioni peritali, ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate consistono esclusivamente in modeste opere interne in particolare concernenti la realizzazione di un tramezzo per la creazione di una stanza cieca nonché lo spostamento di alcuni tramezzi divisorii tra ingresso e cucina per ampliamento del primo.

Per la regolarizzazione di tali opere interne, sanabili, si stima una spesa, per la presentazione di una CILA in sanatoria, di circa € 3.500,00; in alternativa potrà procedersi al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto e planimetria catastale in atti, con un costo presumibile di pari entità ovvero di circa € 3.500,00.

Detta somma è stata indicata in detrazione nel calcolo definitivo della valutazione del bene.

Non è stata reperita la Certificazione Energetica dell'immobile, per le cui caratteristiche si ritiene rientri in classe G.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili oggetto della presente perizia estimativa è stato edificato in base a concessione edilizia n. 1728/C rilasciata dal Comune di Roma il 19 ottobre 1984 ed è stato dichiarato abitabile con Certificato n. 210 rilasciato dallo stesso Comune di Roma in data 31 dicembre 1986.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI, 52 , SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di particolari vincoli

Sono stati forniti, dall'amministratore dello stabile condominiale di cui i beni staggiti sono porzione, i dati relativi agli oneri condominiali ed al relativo stato dei pagamenti al 4/09/2024, come riportato nell'allegato .

Da tale informativa emerge un debito residuo relativo agli ultimi 24 mesi, a carico dell'eccecutato, alla data del 4/09/2024, di € 2.193,04

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 40, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati forniti, dall'amministratore dello stabile condominiale di cui i beni staggiti sono porzione, ancorché richiesti formalmente, i dati relativi agli oneri condominiali ed al relativo stato dei pagamenti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2  
Si tratta di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale sito in Roma Via Giacomo Galopini n. 52, avente una superficie commerciale di circa mq 73, con una consistenza di tre camere e servizi; ad esso è annesso un posto auto coperto di circa mq 10,00 posto al piano interrato descritto a parte come Bene n. 2. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili staggiti, è costituito da un grande corpo di fabbrica elevantesi per 5 piani fuori terra oltre al piano di copertura e ad un piano interrato destinato a riessa auto. Detto fabbricato, prospiciente per un'ampio tratto la Via Giacomo Galopini, ampia traversa del Viale di Tor Bella Monaca sulla quale pure lo stesso si affaccia per un lato, è situato nel Municipio V nella zona est della città di Roma, a ridosso della Via Casilina all'altessa del quartiere di Torre Gaia. Detto fabbricato è destinato ad uso residenziale nei piani superiori mentre i piani a livello stradale, affaccantisi sulla predetta Via Galopini, sono destinati ad uso commerciale con negozi di varie tipologie. Nelle vicinanze vi sono numerose attività commerciali e servizi. L'area è caratterizzata dall'alternanza di edifici al massimo di due, tre piani ad edifici più alti. La zona è molto ben collegata dai mezzi pubblici tra i quali la metro Roma-Giardinetti che raggiunge il centro città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 62, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 109.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2023 Semestre 1, hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:  
Per Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana Tor Bella Monaca il prezzo medio unitario oscilla da 1.150 €/mq a 1.650 di superficie commerciale.  
Le Quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma Anno 2023 Semestre 1, confermano tali valori to tale valore medio unitario rilevato nella zona di riferimento

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato pari ad euro 1.500,00 €/mq tenuto conto delle buone caratteristiche del bene in cui esso si trova.

Applicando tale valore unitario si ottiene, per il bene in questione, il valore di € 109.500,00.

Da tale valore si ritiene di dover detrarre la somma di € 5.000,00 per le irregolarità edilizie riscontrate oltre ad un ulteriore deprezzamento del 10% per mancanza di garanzia.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1  
Si tratta del posto auto annesso all'appartamento descritto in Bene 1 situato al piano interrato S1 del medesimo fabbricato di quello ma avente accesso dal civico 40 di Via G. Galopini.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.000,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

#### METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2023 Semestre 1, hanno rilevato che per vendite di posti auto coperti, valori medi unitari compresi tra 650 e 950,00 €/mq:

Nel caso in esame si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il valore stimato pari ad euro 800,00 €/mq tenuto conto delle buone caratteristiche del bene in cui esso si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52, scala A, interno 5, piano 2	73,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 109.500,00	100,00%	€ 109.500,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1	10,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 117.500,00

Valore di stima: € 117.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	2193,04	€

**Valore finale di stima: € 100.056,96**

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 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giulianelli Mario

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI AGIBILITA'
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO COPERTO
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA POTO AUTO
- ✓ N° 7 Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ N° 8 Google maps - AEROFOTOGRAMMETRIA
- ✓ N° 9 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CTU
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - TAVOLA DI PIANO REGOLATORE - TAV 19
- ✓ N° 11 Google maps - FOTOGRAFIE DELLA ZONA DA GOOGLE MAPS
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 13 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI E STATO DEI PAGAMENTI AL 4/09/2024
- ✓ N° 14 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA APPARTAMENTO AL 9/09/2024
- ✓ N° 15 Altri allegati - ATTO D'OBBLIGO CON NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ N° 16 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA ESECUTATO AL 9/09/2024

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2  
Si tratta di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale sito in Roma Via Giacomo Galopini n. 52, avente una superficie commerciale di circa mq 73, con una consistenza di tre camere e servizi; ad esso è annesso un posto auto coperto di circa mq 10,00 posto al piano interrato descritto a parte come Bene n. 2. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili staggiti, è costituito da un grande corpo di fabbrica elevantesi per 5 piani fuori terra oltre al piano di copertura e ad un piano interrato destinato a riessa auto. Detto fabbricato, prospiciente per un'ampio tratto la Via Giacomo Galopini, ampia traversa del Viale di Tor Bella Monaca sulla quale pure lo stesso si affaccia per un lato, è situato nel Municipio V nella zona est della città di Roma, a ridosso della Via Casilina all'altessa del quartiere di Torre Gaia. Detto fabbricato è destinato ad uso residenziale nei piani superiori mentre i piani a livello stradale, affaccantisi sulla predetta Via Galopini, sono destinati ad uso commerciale con negozi di varie tipologie. Nelle vicinanze vi sono numerose attività commerciali e servizi. L'area è caratterizzata dall'alternanza di edifici al massimo di due, tre piani ad edifici più alti. La zona è molto ben collegata dai mezzi pubblici tra i quali la metro Roma-Giardinetti che raggiunge il centro città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 62, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via G. Galopini n. 52 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T3 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G. Articolo: 44 - Norme generali Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; conservazione degli edifici di valore architettonico; miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: Tessuti; Verde privato. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articoli del presente Capo; tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli

interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui

alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Articolo: 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1  
Si tratta del posto auto annesso all'appartamento descritto in Bene 1 situato al piano interrato S1 del medesimo fabbricato di quello ma avente accesso dal civico 40 di Via G. Galopini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via G. Galopini n. 52 - 00133 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 19 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T3 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G. Articolo: 44 - Norme generali Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; conservazione degli edifici di valore architettonico; miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:



Tessuti; Verde privato. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito

specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo: 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali.

**Prezzo base d'asta: € 100.056,96**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 568/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.056,96**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giacomo Galopini, 52 , scala A, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 62, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	73,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile come pure dell'edificio del quale esso è porzione, è da considerarsi buono.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale sito in Roma Via Giacomo Galopini n. 52, avente una superficie commerciale di circa mq 73, con una consistenza di tre camere e servizi; ad esso è annesso un posto auto coperto di circa mq 10,00 posto al piano interrato descritto a parte come Bene n. 2. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili staggiti, è costituito da un grande corpo di fabbrica elevantesi per 5 piani fuori terra oltre al piano di copertura e ad un piano interrato destinato a riessa auto. Detto fabbricato, prospiciente per un'ampio tratto la Via Giacomo Galopini, ampia traversa del Viale di Tor Bella Monaca sulla quale pure lo stesso si affaccia per un lato, è situato nel Municipio V nella zona est della città di Roma, a ridosso della Via Casilina all'altessa del quartiere di Torre Gaia. Detto fabbricato è destinato ad uso residenziale nei piani superiori mentre i piani a livello stradale, affaccantisi sulla predetta Via Galopini, sono destinati ad uso commerciale con negozi di varie tipologie. Nelle vicinanze vi sono numerose attività commerciali e servizi. L'area è caratterizzata dall'alternanza di edifici al massimo di due, tre piani ad edifici più alti. La zona è molto ben collegata dai mezzi pubblici tra i quali la metro Roma-Giardinetti che raggiunge il centro città.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giacomo Galopini 40, interno 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del posto auto annesso all'appartamento descritto in Bene 1 situato al piano interrato S1 del medesimo fabbricato di quello ma avente accesso dal civico 40 di Via G. Galopini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato
------------------------------	--

