

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Schibani Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 627/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 7  |
| Premessa.....   | 7  |
| <b>Descrizione</b> .....  | 8  |
| BENE N.1 – Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 9  |
| BENE N.2 – Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 10 |
| BENE N.3 – Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 10 |
| BENE N.4 – Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 11 |
| <b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....   | 15 |
| BENE N.1 – Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 15 |
| BENE N.2 – Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 16 |
| BENE N.3 – Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 16 |
| BENE N.4 – Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 16 |
| <b>Titolarità</b> .....   | 17 |
| BENE N.1 – Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 17 |
| BENE N.2 – Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 17 |
| BENE N.3 – Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 17 |
| BENE N.4 – Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 17 |
| <b>Confini</b> .....  | 18 |
| BENE N.1 – Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 18 |
| BENE N.2 – Unità residenziale Inteno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 .....  | 18 |
| BENE N.3 – Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 19 |
| BENE N.4 – Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 19 |
| <b>Consistenza</b> .....  | 20 |
| BENE N.1 – Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 20 |

|   |    |
|---|----|
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 20 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 21 |
| BENE N.4 - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 21 |
| <b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....   | 23 |
| BENE N.1 - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 23 |
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 23 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 24 |
| BENE N.4 - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 25 |
| <b>Dati Catastali</b> .....   | 27 |
| BENE N.1 - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 27 |
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 28 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 30 |
| BENE N.4 - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 32 |
| <b>Patti</b> .....  | 33 |
| BENE N.1 - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 33 |
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 33 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 33 |
| BENE N.4 - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 33 |
| <b>Stato conservativo</b> .....   | 35 |
| BENE N.1 - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 35 |
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 35 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 36 |
| BENE N.4 - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 36 |
| <b>Parti Comuni</b> .....   | 37 |

|   |    |
|---|----|
| BENE N.1 - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 37 |
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 38 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 38 |
| BENE N.4 - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 38 |
| <b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....  | 38 |
| BENE N.1 - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 38 |
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 38 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 38 |
| BENE N.4 - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 38 |
| <b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....   | 39 |
| BENE N.1 - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 39 |
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 40 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 41 |
| BENE N.4 - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 42 |
| <b>Stato di occupazione</b> .....   | 43 |
| BENE N.1 - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 43 |
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 43 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 43 |
| BENE N.4 - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 44 |
| <b>Provenienze Ventennali</b> .....   | 45 |
| BENE N.1 - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 45 |
| BENE N.2 - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 45 |
| BENE N.3 - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 46 |

|   |     |
|---|-----|
| BENE N.4 – Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 46  |
| <b>Formalità pregiudizievoli</b> .....  | 47  |
| BENE N.1 – Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 47  |
| BENE N.2 – Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 47  |
| BENE N.3 – Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 47  |
| BENE N.4 – Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 47  |
| <b>Normativa urbanistica</b> .....  | 48  |
| BENE N.1 – Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 48  |
| BENE N.2 – Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 48  |
| BENE N.3 – Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 48  |
| BENE N.4 – Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 49  |
| <b>Regolarità edilizia</b> .....  | 50  |
| BENE N.1 – Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 51  |
| BENE N.2 – Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 53  |
| BENE N.3 – Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 55  |
| BENE N.4 – Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 57  |
| <b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....  | 612 |
| BENE N.1 – Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505 ..... | 62  |
| BENE N.2 – Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506 ..... | 62  |
| BENE N.3 – Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507 ..... | 62  |
| BENE N.4 – Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508 .....                     | 62  |
| Stima/Formazione lotti .....  | 63  |
| <b>FORMAZIONE DEI LOTTI</b> .....   | 63  |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 63  |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 63  |
| <b>Lotto 3</b> .....  | 73  |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>Riepilogo bando d'asta.....</b> | <b>79</b> |
| <b>Lotto 1.....</b>                | <b>79</b> |
| <b>Lotto 2.....</b>                | <b>82</b> |
| <b>Lotto 3.....</b>                | <b>86</b> |



All'udienza del 13.11.2023 il sottoscritto Ing. Schibani Antonella, con studio in Via Mazzoccolo 10 - 00175 - Roma (RM), email antonella.schibani@gsingegneria.com, pec aschibani@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.11.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE°  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità residenziale Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 505<sup>1</sup> (Coord. Geografiche: 41° 78' 94", 12°33'37");
- **Bene N° 2** - Unità residenziale Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 506<sup>2</sup> (Coord. Geografiche: 41° 78' 94", 12°33'37");
- **Bene N° 3** - Unità residenziale Interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censita al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 507<sup>3</sup> (Coord. Geografiche: 41° 78' 94", 12°33'37");
- **Bene N° 4** - Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, ubicato a Roma in Via Renato Massa 57 Roma (RM), censito al catasto fabbricati al fg 1103 part 2766 sub 508<sup>4</sup> (Coord. Geografiche: 41° 78' 94", 12°33'37").

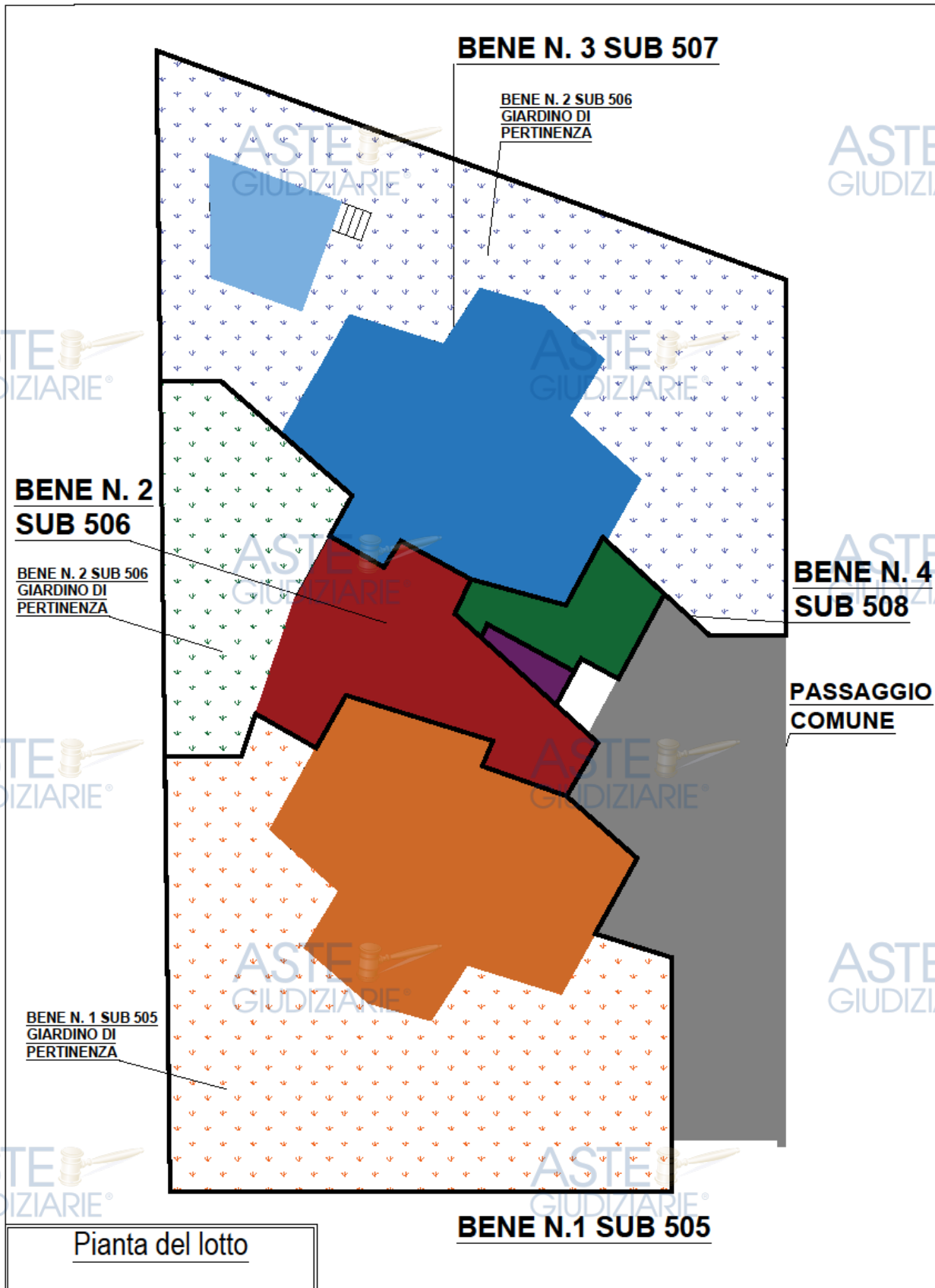


<sup>1</sup> oltre la pertinenza esclusiva sub 514 (Caldaia) identificata quale bene comune non censibile al sub. 505

<sup>2</sup> oltre la pertinenza esclusiva sub 513 (Caldaia) identificata quale bene comune non censibile al sub. 506 e sub 511, quale bene non censibile comune al sub 506 e al sub 508

<sup>3</sup> oltre la pertinenza esclusiva sub 512 (Caldaia) identificata quale bene comune non censibile al sub. 507

<sup>4</sup> oltre il bene non censibile comune al sub 506 e al sub 508





**BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

Unità immobiliare identificata con l'Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 505, rendita € 976,10, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq. Essa è articolata su 3 livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), in comunicazione diretta attraverso una scala interna. Più in particolare, il cespite è stato ulteriormente suddiviso, per ragioni di opportunità<sup>5</sup>, in due distinte unità, ridenominate per utilità di trattazione: la prima **interno 1.1**, che occupa il piano interrato (S1), e la seconda **interno 1.2**, che invece occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1).

- **Interno 1.1:** all'interno 1.1 si accede da una scala indipendente, realizzata nell'intercapedine perimetrale, mentre all'interno 1.2 attraverso il porticato, che la delimita perimetralmente. Entrambe condividono un giardino esterno, che è definito da un muro di confine in blocchi di cemento, così come internamente, verso la corte comune e le pertinenze degli altri cespiti staggiati. Il piano interrato (S1) è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m ed è delimitato esternamente da una intercapedine, che si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato e circonda tutta la proprietà. Ha un'altezza interna di circa 2,55 m ed è adibito ad abitazione, internamente distribuita come segue: alla sinistra della porta di ingresso è stato ricavato un ambiente, adibito a camera da letto, dove è presente una finestra che guarda l'intercapedine esterna; un corridoio collega la zona d'ingresso con gli spazi residuali del piano, dove si trovano un ambiente adibito a soggiorno/cucina, dove sono presenti degli infissi a nastro che guardano le aree giardinate, un ambiente adibito ad altra camera da letto, con annessa cabina armadio, in comunicazione con l'esterno con una finestra a nastro, altro ambiente cieco ad uso studio oltre bagno cieco. La scala che collega l'interno 1.2 con l'interno 1.1 è stata interdetta; più in particolare al piano interrato (S1) le aree in prossimità di suddetta scala sono state delimitate mentre nel sottoscala è stato ricavato un bagno che è fuori uso. L'interno 1.1. ha assorbito il bene comune non censibile sub 514, pertinenza esclusiva del sub 505.

- **Interno 1.2:** l'interno 1.2, che occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1), presenta la seguente distribuzione: esternamente è circondata da un porticato coperto, al quale vi sia accede, dalle aree giardinate di pertinenza della proprietà, attraverso una rampa di scala; più in particolare il porticato è suddiviso in due aree, una prima area, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che insiste sul prospetto interno, in direzione Nord: predette aree sono comunque in continuità. Alle zone interne dell'interno 1.2 vi si accede attraverso una porta blindata dal porticato. L'interno 1.2 presenta una conformazione in pianta irregolare ed è articolata, al piano rialzato (1) attraverso un ampio soggiorno, in continuità con la cucina, separati reciprocamente da una porta scorrevole ed un bagno, ubicato nell'area interna del piano; dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda; le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3 m; attraverso una scala interna, si accede al piano sottotetto (1), dove è stata ricavata la zona notte, articolata su n. 3 camere da letto, di cui la camera 1 con bagno ad uso esclusivo e la camera 2 con annesso ripostiglio, ad uso cabina armadio, oltre un bagno; l'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza netta di circa 2.5 m mentre la pendenza trasversale è del 34,5%. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto del tipo VELUX. L'interno 1.2 è collegata all'interno 1.1 attraverso una scala interna, che non risulta fruibile essendo stata interdetta.

Le aree giardinate esterne hanno conformazione in pianta irregolare e circondano la proprietà fino alla zona di confine; sono tenute con prato all'inglese oltre alcuni alberi di medio fusto. Il camminamento esterno, che collega le aree comuni, alle scale di accesso alla proprietà è pavimentato.

<sup>5</sup> la sentenza di separazione n. 22670/17 disponeva che venissero create due unità indipendenti, una al piano rialzato (T) unitamente al piano sottotetto (1) ed una seconda al piano interrato, funzionalmente indipendenti.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Unità immobiliare identificata con l'Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 505, rendita € 650,74, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 98 mq. Più in particolare il cespite si presenta articolato in due distinte unità indipendenti, ridenominate per utilità di trattazione in **Interno 2.1** ed **Interno 2.2**. Gli accessi insistono sullo spazio residuale del portico, che si raggiunge dal passaggio comune. Esse occupano la parte centrale della costruzione e si articolano su due (2) livelli, piano interrato (S1) e piano sottotetto (1), in comunicazione attraverso una scala interna.

- **Interno 2.1:** all'interno 2.1 si accede attraverso un portoncino blindato e si presenta con conformazione in pianta, sia al piano rialzato (T) che al piano interrato (S1), irregolare. Più in particolare al piano rialzato (T) troviamo, oltre ad un bagno, un ampio soggiorno, in continuità con l'angolo cottura, che è ubicato nella parte del piano in aderenza alle aree esterne. Al piano interrato (S1), invece, sono stati ricavati n. 2 camere da letto ed un bagno. L'angolo cottura è in continuità con un portico esterno scoperto attraverso il quale si accede alle aree giardinate. Il piano interrato (S1) è inoltre raggiungibile da una scala esterna, ricavata nell'intercapedine, dalla quale è possibile accedere ad una delle camere da letto. Le aree giardinate esterne sono delimitate verso le altre proprietà interne e quelle esterne attraverso un muro di confine, dell'altezza di circa 2 m. L'altezza interna del piano rialzato (T) è di circa 3 m mentre quella del piano interrato (S1) è di circa 2,55 m. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m. L'interno 2.1 ha assorbito il bene comune non censibile sub 513, pertinenza esclusiva del sub 506;
- **Interno 2.2:** l'interno 2.2 è accessibile dallo spazio residuale del portico, occupando anche parte di quello invece era destinato alla chiostrina. Più in particolare, in predetto spazio è stata ricavata una scala attraverso la quale si accede al piano interrato (S1), dove si trovano gli ambienti interni, che sono: soggiorno, in continuità con angolo cottura, n. 2 camere da letto, un locale deposito oltre un bagno. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m, pertanto, l'illuminazione naturale avviene attraverso delle finestre a nastro, che servono la camera da letto e l'angolo cottura. L'interno 2.2. ha assorbito parte del sub 511, bene comune non censibile, pertinenza del sub 506 e del sub 508.

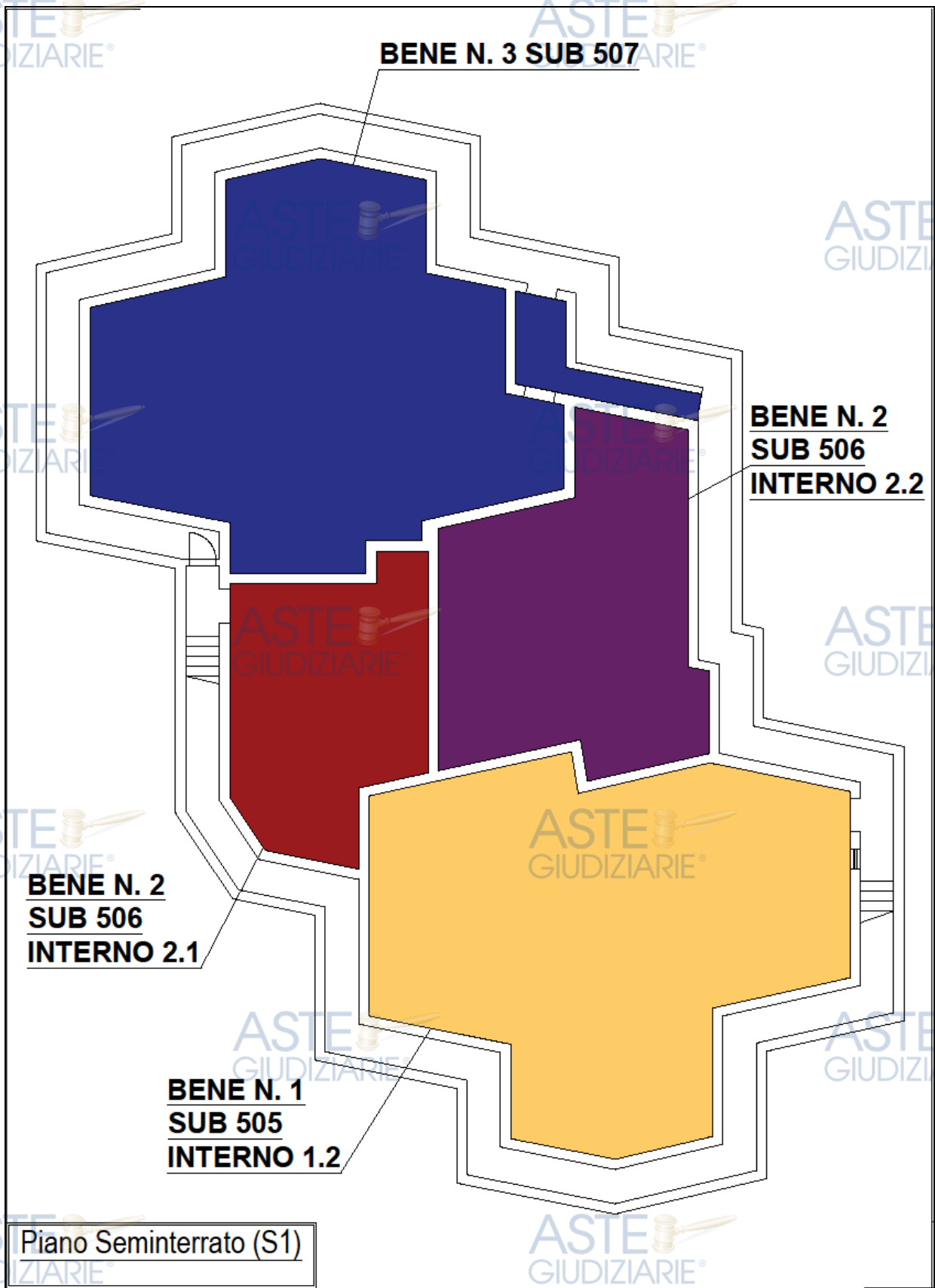
**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

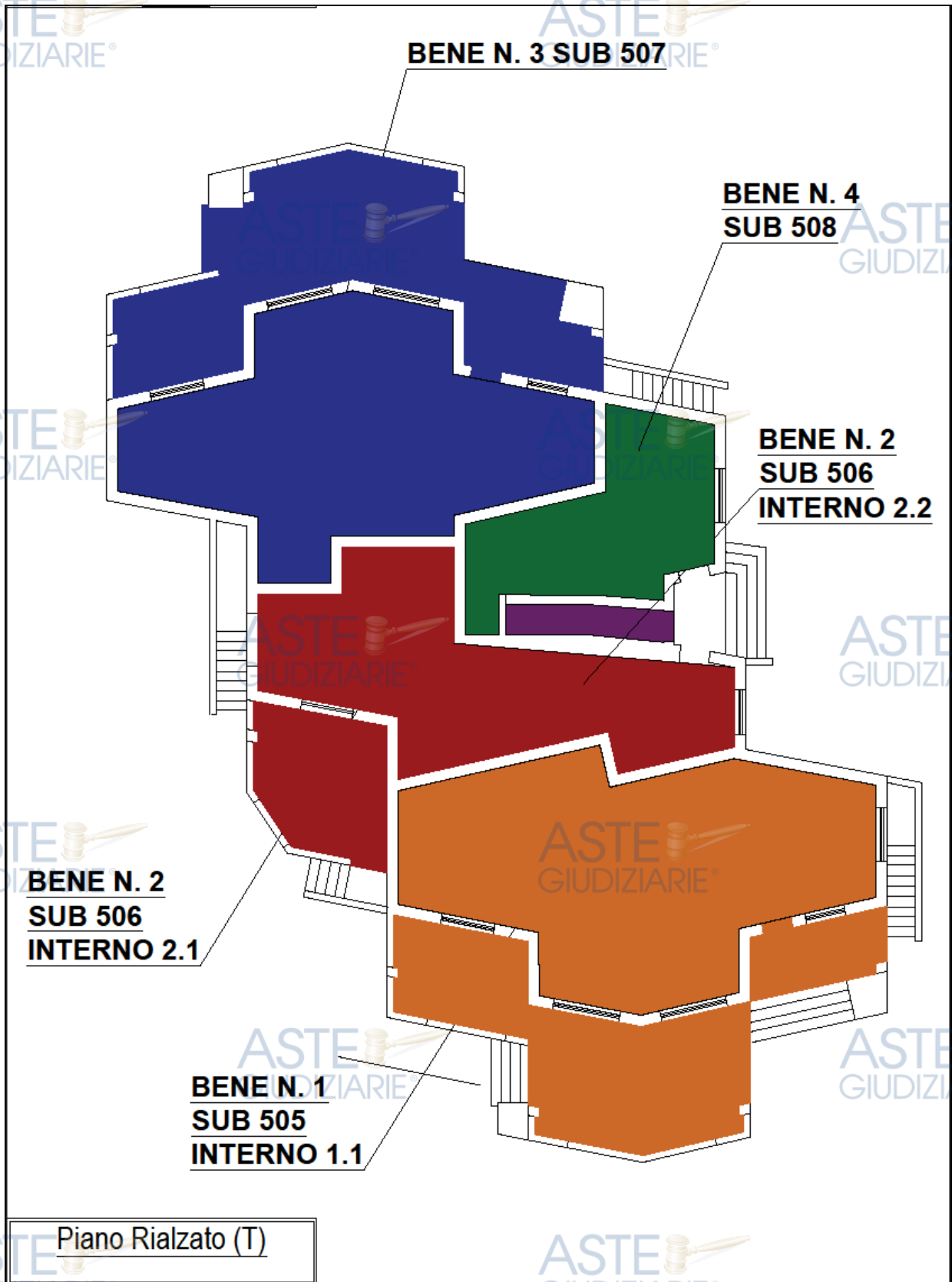
Unità immobiliare, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 507, rendita € 976,10, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq. Essa è articolata su tre (3) livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), che risultano in comunicazione attraverso due scale interne. Al bene si accede dalla porzione di viabilità interna condominiale, dalla quale è fisicamente separata per mezzo di un cancello in ferro con passo pedonale e carrabile; più precisamente è stato installato in prossimità del subalterno 508, assorbendo di fatto una porzione di passaggio comune sub 510 bene comune non censibile. La proprietà insiste nella parte terminale del fabbricato, in direzione Est, oltre tutte le aree perimetrali che la delimitano attraverso un muro di confine in muratura dalle proprietà esterne. Al fabbricato si accede dalle aree pertinenziali esterne attraverso una rampa di scale che sbarca sul porticato, che circonda il piano rialzato (1), dove si trova la porta blindata di accesso. Il piano rialzato (1), che presenta una conformazione in pianta irregolare, è esternamente circondato da un porticato coperto, suddiviso in due aree in continuità: una prima, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che sul prospetto interno in direzione Nord. Internamente si trovano un ampio soggiorno, in continuità con la cucina, oltre un bagno. Dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda; le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre

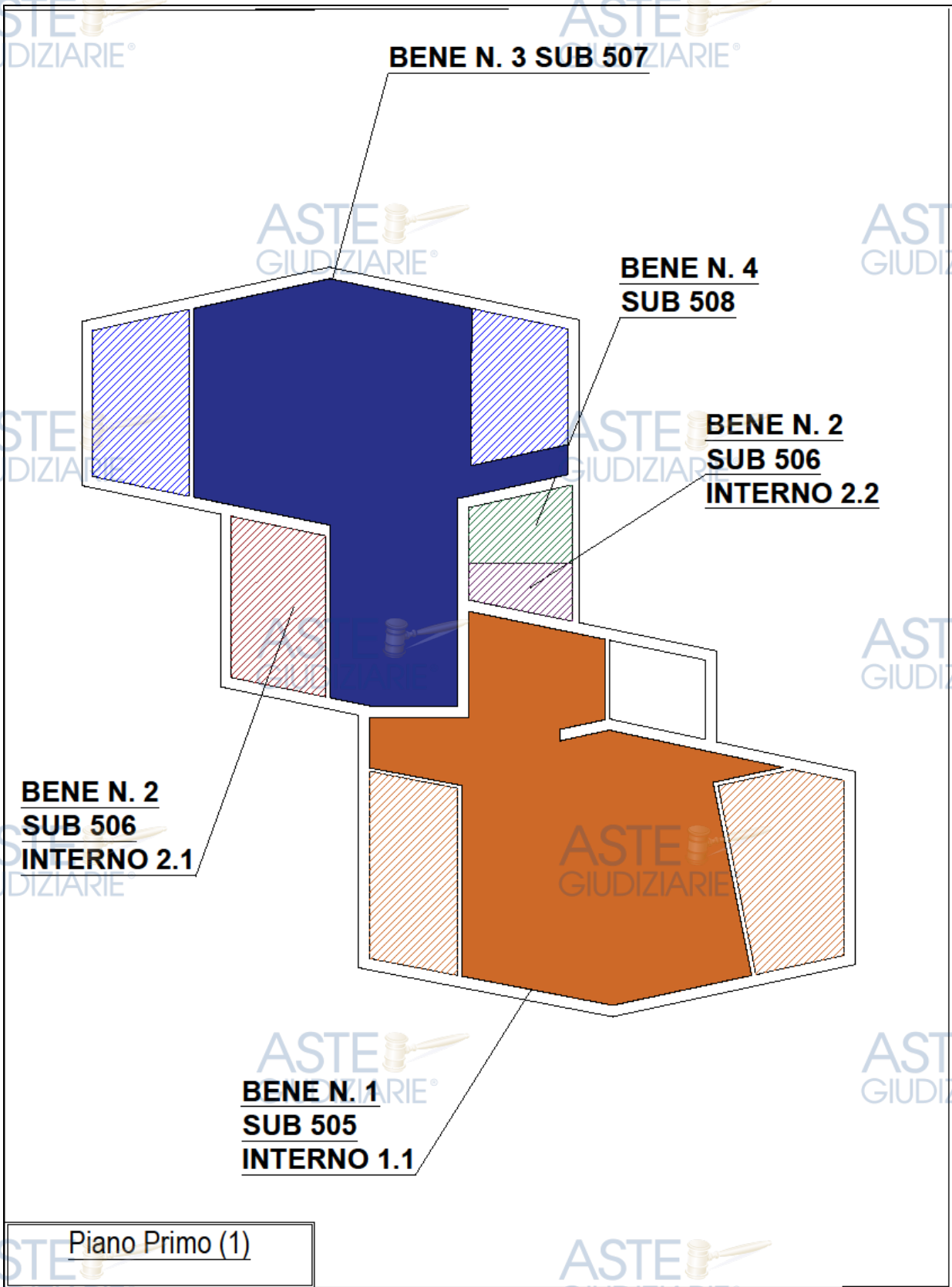
la parte residuale di circa 3,3 m; l'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza di circa 2.55 m con una pendenza trasversale è del 34,5%. Il giardino è delimitato esternamente da un muro di confine in blocchi di cemento, così come internamente verso la corte comune e le pertinenze degli altri cespiti staggiati. Il piano interrato (S1) è accessibile internamente attraverso una scala che insiste al piano rialzato nel soggiorno, oltre ad una scala esterna che invece insiste sulle aree giardinate. Il piano è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m ed è delimitato esternamente da un'intercapedine, che circonda tutta la proprietà. Ha un'altezza interna di circa 2,55 m, si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato ed è adibito a deposito. Le aree giardinate esterne hanno una conformazione in pianta irregolare e circondano la proprietà fino alla zona di confine; sono tenute con prato all'inglese oltre alcuni alberi di medio fusto. Una parte delle aree esterne, quelle catastalmente appartenenti ai beni comuni è invece pavimentata. In prossimità del confine nord-est è stata realizzata una piscina natatoria. La piscina risulta asservita da un ambiente con doccia, con copertura provvisoria in legno, in comunicazione con particella 2310 attraverso una porta in ferro.

**BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 508, rendita € 47,10, categoria C/2, classe 7, consistenza 16 mq. Essa è collocata nella parte centrale della costruzione, in aderenza ad altri cespiti staggiati oggetto della procedura, bene 2 sub 506 e bene 3 sub 507. Occupa lo spazio della costruzione progettualmente destinato a deposito, oltre una parte del porticato e della chiostrina e vi accede dal passaggio comune esterno. È ubicata al piano rialzato (T) ed è distribuita secondo una forma sostanzialmente irregolare su unico livello. Vi si accede dallo spazio progettualmente destinato a portico, condiviso con gli accessi degli interni 2.1 e 2.2 del sub 506, attraverso un portoncino dedicato ed è articolato come segue: soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Il soggiorno è posto in aderenza agli spazi esterni ed è pertanto finestrato mentre entrambi gli altri ambienti sono ubicati nella parte interna, privi di illuminazione naturale. L'altezza interna degli ambienti è di circa 3 m. Il bene ha assorbito parte del sub 511, bene comune non censibile ai beni sub. 506 e sub. 508.







Piano Primo (1)

BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505

La documentazione ex art. 567 è costituita dal certificato ipotecario speciale protocollo n. RM 5601800 del 27 Giugno 2022 dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma. La certificazione riporta l'elenco delle formalità pubblicate relativamente ai soggetti:

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*<sup>6</sup>;
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*<sup>7</sup>;

relativamente agli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Roma al;

- fg 1103 particella 2766 subalterno 505;
- fg 1103 particella 2766 subalterno 506;
- fg 1103 particella 2766 subalterno 507;
- fg 1103 particella 2766 subalterno 508;

relativamente agli immobili censiti al catasto terreni del Comune di Roma al:

- foglio 1103, particella 2766;
- foglio 1103, particella 283.

Il cespite staggito deriva da una nuova costruzione, eseguita su un lotto di terreno, *ab origine* identificato al catasto terreni del comune di Roma, al fg 1103 sub 283, già oggetto di compravendita da parte del \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e del \*\*\*\* omissis \*\*\*\* in data 09/10/2002. Il certificato ipotecario riporta:

- la nota di trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 01/04/2004, in favore del Comune di Roma, attraverso il quale i proprietari si obbligavano, per ottenere il permesso a costruire relativo a un edificio trifamiliare, ad ottemperare ad alcune prescrizioni relative alla destinazione d'uso dei piani ed alle aree esterne;
- la nota di trascrizione dell'atto di concessione a garanzia di mutuo edilizio, con ipoteca a gravare sul lotto di terreno predetto e sull'unità trifamiliare in costruzione, identificata al catasto fabbricati al fg 1103 particella 2766 subalterni 501, 502, 503 e 504;
- la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità derivante da atto mortis causa di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, dei beni immobili identificati al catasto terreni foglio 1103 particella 283 e sull'unità trifamiliare in costruzione, identificata al catasto fabbricati al fg 1103 particella 2766 subalterni 501, 502, 503 e 504, in favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*;
- la nota di trascrizione del verbale di pignoramento contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\* degli immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 subalterni 505, 506, 507 e 508, che discendono dagli immobili soppressi già identificati ai subalterni 501, 502, 503 e 504.

Con variazione del 02/03/2007 pratica RM0233526 avveniva la ridenominazione ed il cambio di categoria catastale del sub 501, sub 502, sub 503 e sub 504 rispettivamente in sub 505, sub 506, sub 507 e sub 508. Contestualmente veniva depositato l'elaborato planimetrico della particella 2766, che identifica i singoli cespiti con dedicati subalterni, oltre ad associare ad essi le relative pertinenze esterne (giardino), ed identificare i beni comuni non censibili, attraverso i subalterni 509, 510, 511, 512, 513 e 514. Rispetto ai beni comuni non censibili, come deducibile dall'**elenco dei subalterni assegnati in sede di accertamento della proprietà immobiliare urbana**, si rileva che:

<sup>6</sup> In quanto parte venditrice del terreno particella 283 oggetto di compravendita

<sup>7</sup> In quanto parte venditrice del terreno particella 283 oggetto di compravendita

- i beni sub 509 e sub 510 identificano il passaggio comune a tutte le unità del fabbricato e pertanto comune ai sub 505, sub 506, sub 507 e sub 508;
- il bene sub 511 identifica lo spazio progettualmente destinato a portico e chiostrina, comune ai sub. 506 e sub 508;
  - il bene 512 identifica il locale caldaia ed il relativo vano scala a servizio esclusivo del sub 507, pertanto è da intendersi pertinenziale ad esso;
  - il bene 513 identifica il locale caldaia a servizio esclusivo del sub 506, pertanto è da intendersi pertinenziale ad esso;
  - il bene 514 identifica il locale caldaia a servizio esclusivo del sub 505, pertanto è da intendersi pertinenziale ad esso.

Quanto alla particella 2766, si precisa che con procedura tipo mappale del 16/01/2006 pratica RM0024517 interveniva l'identificazione con qualità ente urbano, con contestuale scarico dal catasto terreni e transito al catasto fabbricati previa costituzione dei nuovi fabbricati in costruzione (501, 502, 503, 504).

Lo Scrivente ha condotto una nuova verifica presso la conservatoria dei registri immobiliari, dalla quale non sono emerse variazioni rispetto a quanto riportato in predetta certificazione.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

---

Si rimanda al bene n. 1.

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

---

Si rimanda al bene n. 1.

**BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcato A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

---

Si rimanda al bene n. 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## TITOLARITÀ

BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

Si segnala che in data è deceduto il \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, proprietario per 4/6 del cespite staggito. Non risulta al momento della redazione della produzione subentrato alcun atto di successione testamentaria delle quote, che pertanto risultano indivise.

BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506

Si rimanda al bene n. 1.

BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507

Si rimanda al bene n. 1.

BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508

Si rimanda al bene n. 1.

## CONFINI

Il lotto sul quale si sviluppa il complesso si trova nel Comune di Roma, in Via Renato Massa, all'interno del P.P. Nucleo 42/0, con densità edilizia 55 ab/ha e destinazione a zona di completamento residenziale. Il lotto ha superficie complessiva pari a 1135 mq. Detto lotto confina sul lato NORD EST con la particella 2310, sul lato NORD-OVEST, con le particelle 284 e 2947, sul lato SUD-OVEST con la particella 282, sul lato SUD-EST, con la particella 329 ed è servito da Via Renato Massa, strada comunale asfaltata che termina sul lotto stesso.



**BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

Il cespite staggito confina internamente con altro cespite staggito, identificato al catasto fabbricati del comune di Roma al fg 1103 particella 2766 subalterno 506, di proprietà dei medesimi debitori eseguiti \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Confina esternamente con aree comuni sub 509 e sub 510, appartenenti al lotto di proprietà, condivise con altri cespiti staggiti, con lotti identificati al catasto terreni del comune di Roma al fg 1103 particella 2947 e particella 282.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTENO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Il cespite staggito confina internamente con altri cespiti staggiti, identificati al catasto fabbricati del comune di Roma al fg 1103 particella 2766 subalterno 505 e 507, di proprietà dei medesimi debitori eseguiti \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Confina esternamente con area comune

sub 510, appartenente al lotto di proprietà, condivisa con altri cespiti staggiti, e con lotti identificati al catasto terreni del comune di Roma al fg 1103 particella 2947 e particella 284.

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

Il cespite staggito confina internamente con altri cespiti staggiti, identificati al catasto fabbricati del comune di Roma al fg 1103 particella 2766 subalterno 506 e 508, di proprietà dei medesimi debitori esecutati \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Confina esternamente con area comune sub 510, appartenente al lotto di proprietà, condivisa con altri cespiti staggiti, e con lotti identificati al catasto terreni del comune di Roma al fg 1103 particella 2310, particella 284 e particella 329.

**BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcato A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

Il cespite staggito confina internamente con altri cespiti staggiti, identificati al catasto fabbricati del comune di Roma al fg 1103 particella 2766 subalterno 506 e 507, di proprietà dei medesimi debitori esecutati \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Confina esternamente con aree comuni sub 511 e sub 512, appartenenti al lotto di proprietà, condivise con altri cespiti staggiti.

## CONSISTENZA

**BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

La superficie commerciale ragguagliata degli immobili è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Attese le difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato, si assumeranno come superfici di riferimento quelle legittime, già licenziate con variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, prot. 2066 Municipio XIII del 09/11/2006.

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente         | Superficie Convenzionale | Altezza               | Piano |
|--|------------------|------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-------|
| Locali accessori                             | 70,00 mq         | 86,00 mq         | 0,35                 | 31,00 mq                 | 2,55 m                | S1    |
| Abitazione                                   | 66,00 mq         | 81,00 mq         | 1                    | 81,00 mq                 | 3 m                   | T     |
| Sottotetto                                   | 65 mq            | 80 mq            | 0,35                 | 28,00 mq                 | Altezza media < 2,4 m | 1     |
| Portici                                      | 42,50 mq         | 42,50 mq         | 0,35                 | 14,90 mq                 |                       | T     |
| Giardini e aree di pertinenza                | 290 mq           | 290 mq           | 0.15 (>2 mq al 0,05) | 17 mq                    |                       |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |                      | <b>171,90 mq</b>         |                       |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |                      | <b>0,00</b>              | <b>%</b>              |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |                      | <b>171,90 mq</b>         |                       |       |

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

La superficie commerciale ragguagliata degli immobili è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Attese le difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato, si assumeranno come superfici di riferimento quelle legittime, già licenziate con variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, prot. 2066 Municipio XIII del 09/11/2006.

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente         | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---|------------------|------------------|----------------------|--------------------------|----------|-------|
| Locali accessori                        | 56,60 mq         | 80,00 mq         | 0,35                 | 25,00 mq                 | 2,55 m   | S1    |
| Abitazione                              | 53,30 mq         | 65,45 mq         | 1                    | 65,45 mq                 | 3 m      | T     |
| Portici                                 | 23,50 mq         | 23,50 mq         | 0,35                 | 8,50 mq                  |          | T     |
| Giardini e aree di pertinenza           | 65 mq            | 65 mq            | 0.15 (>2 mq al 0,05) | 5,75 mq                  |          |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |                      | <b>104,70 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>          |                  |                  |                      | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |

Superficie convenzionale complessiva: 115,80 mq

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

La superficie commerciale ragguagliata degli immobili è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Attese le difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato, si assumeranno come superfici di riferimento quelle legittime, già licenziate con variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, prot. 2066 Municipio XIII del 09/11/2006.

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente         | Superficie Convenzionale | Altezza               | Piano |
|--|------------------|------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-------|
| Locali accessori                             | 67,80 mq         | 83,25 mq         | 0,35                 | 29,50 mq                 | 2,55 m                | S1    |
| Abitazione                                   | 67,60 mq         | 83,00 mq         | 1                    | 83,00 mq                 | 3 m                   | T     |
| Sottotetto                                   | 70,20 mq         | 86,20 mq         | 0,35                 | 30,50 mq                 | Altezza media < 2,4 m | 1     |
| Portici                                      | 42,50 mq         | 42,50 mq         | 0,35                 | 15 mq                    |                       | T     |
| Giardini e aree di pertinenza                | 250 mq           | 250 mq           | 0,15 (>2 mq al 0,05) | 15 mq                    |                       |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |                      | <b>173,00 mq</b>         |                       |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |                      | <b>0,00</b>              | <b>%</b>              |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |                      | <b>173,00 mq</b>         |                       |       |

**BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

La superficie commerciale ragguagliata degli immobili è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Attese le difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato, si assumeranno come superfici di riferimento quelle legittime, già licenziate con variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, prot. 2066 Municipio XIII del 09/11/2006. Per il bene in argomento, attesa la prossimità con le altre unità del fabbricato e la ragionevole necessità di associazione ai fini della valorizzazione, si è inteso determinarne la consistenza riparametrata alla superficie convenzionale abitativa come accessorio.

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Deposito (Locali accessori)             | 15,10 mq         | 21,42 mq         | 0,35         | 7,50 mq                  | 3 m      | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>7,50 mq</b>           |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>          |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |

**Dragona** è una frazione di Roma Capitale (zona "O" 42), situata in zona Z. XXXII Acilia Nord, nel territorio del Municipio Roma X (ex Municipio Roma XIII). Sorge sul lato nord del viale dei Romagnoli, adiacente alla via Ostiense, a ovest della frazione di Dragoncello. La zona ha visto lo sviluppo di abitazioni residenziali, soprattutto dopo il secondo dopoguerra, quando terreni agricoli sono stati lottizzati e venduti per la costruzione di case. Oggi, Dragona offre una varietà di opzioni abitative, dalle case singole agli appartamenti in complessi residenziali. Atteso il suo carattere residenziale, la frazione è servita dai principali servizi, quali banche, servizi commerciali di varia natura, ufficio postale etc.. ed è raggiungibile attraverso mezzi di trasporto pubblico come il treno, bus (tra cui le linee 04, 04B, 063, e 7122) e la metropolitana.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 02/03/2007 al 09/11/2015 | **** omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 505, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 6,0 vani<br>Rendita € 976,10<br>Piano S1-T-1                                |
| Dal 09/11/2015 al            | **** omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 505, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 6,0 vani<br>Superficie catastale 134 mq<br>Rendita € 976,10<br>Piano S1-T-1 |

Si precisa che:

- il sub 505 discende dai subalterni 501, 502, 503 e 504 che venivano costituiti in data 13/02/2006 pratica RM0112046 con categoria F/3, individuando i fabbricati in corso di costruzione sulla particella 2766. L'elaborato planimetrico associato alla procedura tipo mappale del 17/01/2006 prot. 24517 identifica anche la geometrica di predetti cespiti;
- il sub 505 veniva costituito con variazione della classe di destinazione d'uso del 02/03/2007 pratica RM0233526, con contestuale soppressione dei cespiti in corso di costruzione. Contestualmente, venivano identificate le pertinenze esterne (giardino) associate a ciascuno dei beni ed i beni comuni non censibili, identificati con subalterni 509, 510, 511, 512, 513, 514;
- rispetto ai beni comuni non censibili, come deducibile dall'**elenco dei subalterni assegnati in sede di accertamento della proprietà immobiliare urbana**, si rileva che:
  - i beni sub 509 e sub 510 identificano il passaggio comune a tutte le unità del fabbricato e pertanto sono comuni ai beni sub 505, sub 506, sub 507 e sub 508;
  - il bene 514 identifica il locale caldaia a servizio esclusivo del sub 505, pertanto è da intendersi pertinenziale ad esso;
- per quanto alla particella 2766, si precisa che con procedura tipo mappale del 16/01/2006 pratica RM0024517 interveniva l'identificazione con qualità ente urbano, con contestuale scarico dal catasto terreni e transito al catasto fabbricati previa costituzione dei nuovi fabbricati in costruzione (501, 502, 503, 504).

BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 02/03/2007 al 09/11/2015 | **** omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 506, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 4,0 vani |

|                   |                   |  |
|-------------------|-------------------|--|
|                   |                   | Rendita € 650,74<br>Piano S1-T-1   |
| Dal 09/11/2015 al | **** omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 506, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 4.0 vani<br>Superficie catastale 98 mq<br>Rendita € 650,74<br>Piano S1-T-1 |

Si precisa che:

- il sub 506 discende dai subalterni 501, 502, 503 e 504 che venivano costituiti in data 13/02/2006 pratica RM0112046 con categoria F/3, individuando i fabbricati in corso di costruzione sulla particella 2766. L'elaborato planimetrico associato alla procedura tipo mappale del 17/01/2006 prot. 24517 identifica anche la geometrica di predetti cespiti;
- il sub 506 veniva costituito con variazione della classe di destinazione d'uso del 02/03/2007 pratica RM0233526, con contestuale soppressione dei cespiti in corso di costruzione. Contestualmente, venivano identificate le pertinenze esterne (giardino) associate a ciascuno dei beni ed i beni comuni non censibili, identificati con subalterni 509, 510, 511, 512, 513, 514. Rispetto ai beni comuni non censibili, come deducibile dall'**elenco dei subalterni assegnati in sede di accertamento della proprietà immobiliare urbana**, si rileva che:
  - i beni sub 509 e sub 510 identificano il passaggio comune a tutte le unità del fabbricato e pertanto comune ai sub 505, sub 506, sub 507 e sub 508;
  - il bene sub 511 identifica lo spazio progettualmente destinato a portico e chiostrina, comune ai sub 506 e sub 508;
  - il bene 513 identifica il locale caldaia a servizio esclusivo del sub 506, pertanto è da intendersi pertinenziale ad esso;
- per quanto alla particella 2766, si precisa che con procedura tipo mappale del 16/01/2006 pratica RM0024517 interveniva l'identificazione con qualità ente urbano, con contestuale scarico dal catasto terreni e transito al catasto fabbricati previa costituzione dei nuovi fabbricati in costruzione (501, 502, 503, 504).

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 02/03/2007 al 09/11/2015 | **** omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 507, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 6,0 vani<br>Rendita € 976,10<br>Piano S1-T-1                                |
| Dal 09/11/2015 al            | **** omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 505, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 6.0 vani<br>Superficie catastale 126 mq<br>Rendita € 976,10<br>Piano S1-T-1 |

Si precisa che:



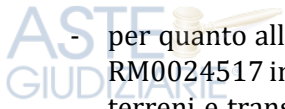
- il sub 507 discende dai subalterni 501, 502, 503 e 504 che venivano costituiti in data 13/02/2006 pratica RM0112046 con categoria F/3, individuando i fabbricati in corso di costruzione sulla particella 2766. L'elaborato planimetrico associato alla procedura tipo mappale del 17/01/2006 prot. 24517 identifica anche la geometrica di predetti cespiti;
- il sub 507 veniva costituito con variazione della classe di destinazione d'uso del 02/03/2007 pratica RM0233526, con contestuale soppressione dei cespiti in corso di costruzione. Contestualmente, venivano identificate le pertinenze esterne (giardino) associate a ciascuno dei beni ed i beni comuni non censibili, identificati con subalterni 509, 510, 511, 512, 513, 514. Rispetto ai beni comuni non censibili, come deducibile dall'**elenco dei subalterni assegnati in sede di accertamento della proprietà immobiliare urbana**, si rileva che:
  - i beni sub 509 e sub 510 identificano il passaggio comune a tutte le unità del fabbricato e pertanto comune ai sub 505, sub 506, sub 507 e sub 508;
  - il bene 512 identifica il locale caldaia ed il relativo vano scala a servizio esclusivo del sub 507, pertanto è da intendersi pertinenziale ad esso;
- per quanto alla particella 2766, si precisa che con procedura tipo mappale del 16/01/2006 pratica RM0024517 interveniva l'identificazione con qualità ente urbano, con contestuale scarico dal catasto terreni e transito al catasto fabbricati previa costituzione dei nuovi fabbricati in costruzione (501, 502, 503, 504).

**BENE N.4 – DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

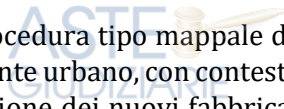
| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 02/03/2007 al 09/11/2015 | **** omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 508, Zc. 6<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 16 mq<br>Rendita € 47,10<br>Piano T                               |
| Dal 09/11/2015 al            | **** omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 508, Zc. 6<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 16 mq<br>Superficie catastale 20 mq<br>Rendita € 47,10<br>Piano T |

Si precisa che:

- il sub 508 discende dai subalterni 501, 502, 503 e 504 che venivano costituiti in data 13/02/2006 pratica RM0112046 con categoria F/3, individuando i fabbricati in corso di costruzione sulla particella 2766. L'elaborato planimetrico associato alla procedura tipo mappale del 17/01/2006 prot. 24517 identifica anche la geometrica di predetti cespiti;
- il sub 508 veniva costituito con variazione della classe di destinazione d'uso del 02/03/2007 pratica RM0233526, con contestuale soppressione dei cespiti in corso di costruzione. Contestualmente, venivano identificati beni comuni non censibili, con subalterni 509, 510, 511, 512, 513, 514. Rispetto ai beni comuni non censibili, come deducibile dall'**elenco dei subalterni assegnati in sede di accertamento della proprietà immobiliare urbana**, si rileva che:
  - i beni sub 509 e sub 510 identificano il passaggio comune a tutte le unità del fabbricato e pertanto comune ai sub 505, sub 506, sub 507 e sub 508;
  - il bene sub 511 identifica lo spazio progettualmente destinato a portico e chiostrina, comune ai sub. 506 e sub 508;



- per quanto alla particella 2766, si precisa che con procedura tipo mappale del 16/01/2006 pratica RM0024517 interveniva l'identificazione con qualità ente urbano, con contestuale scarico dal catasto terreni e transito al catasto fabbricati previa costituzione dei nuovi fabbricati in costruzione (501, 502, 503, 504).

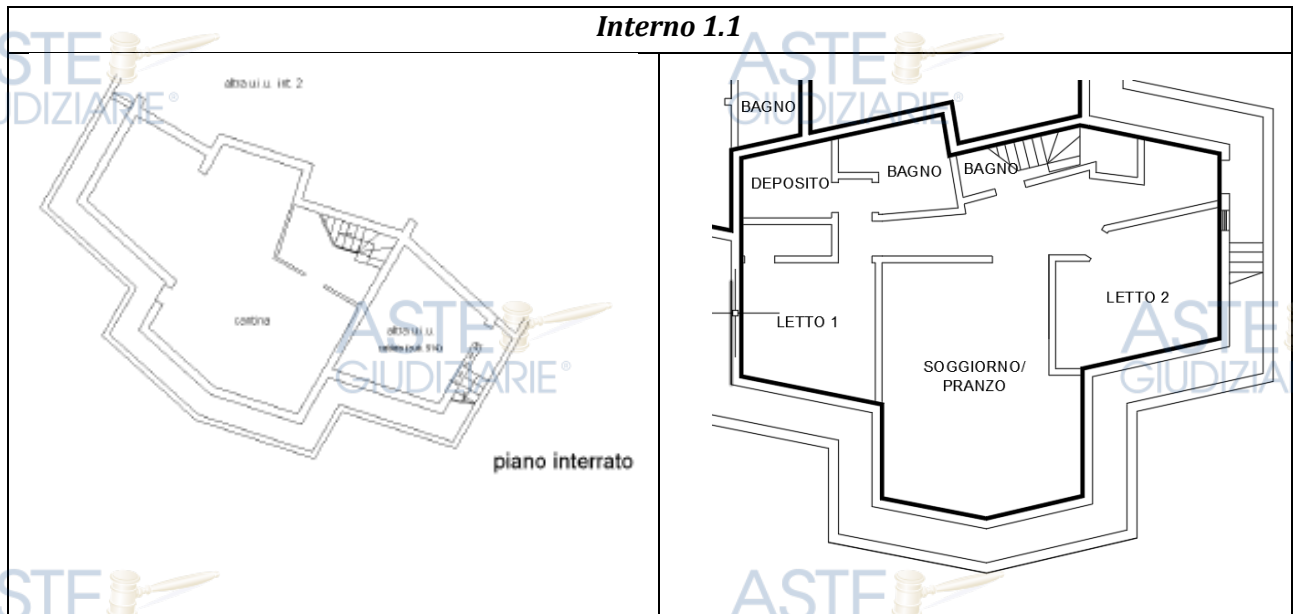


**DATI CATASTALI**

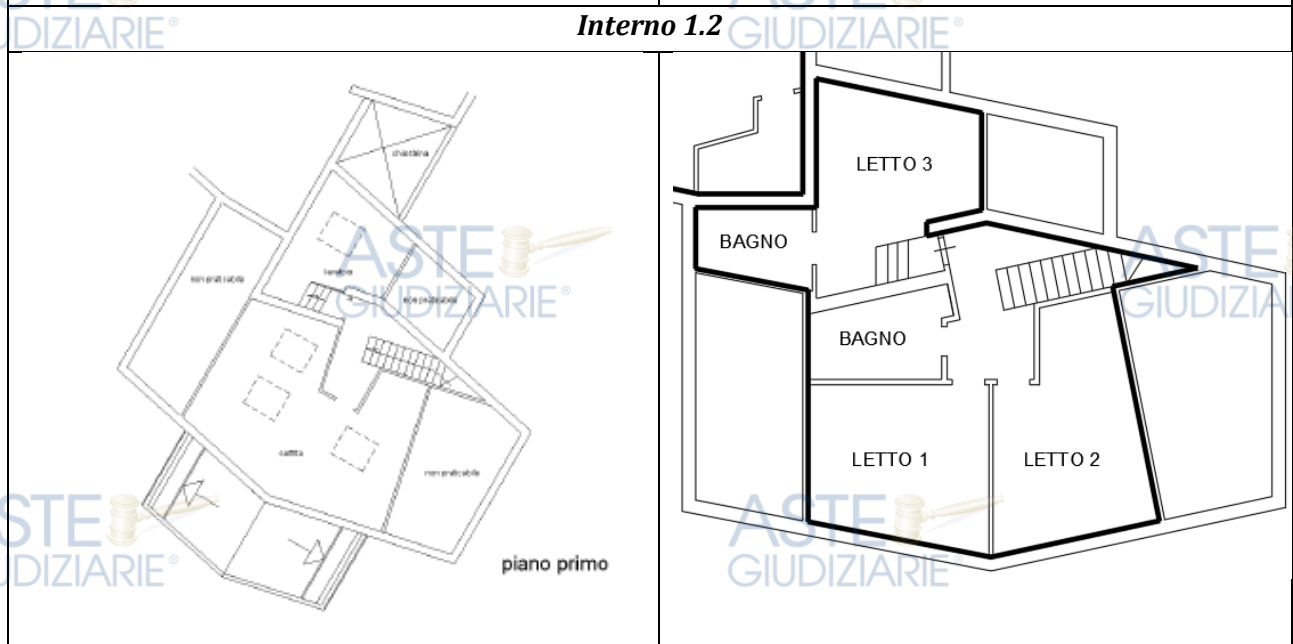
BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505

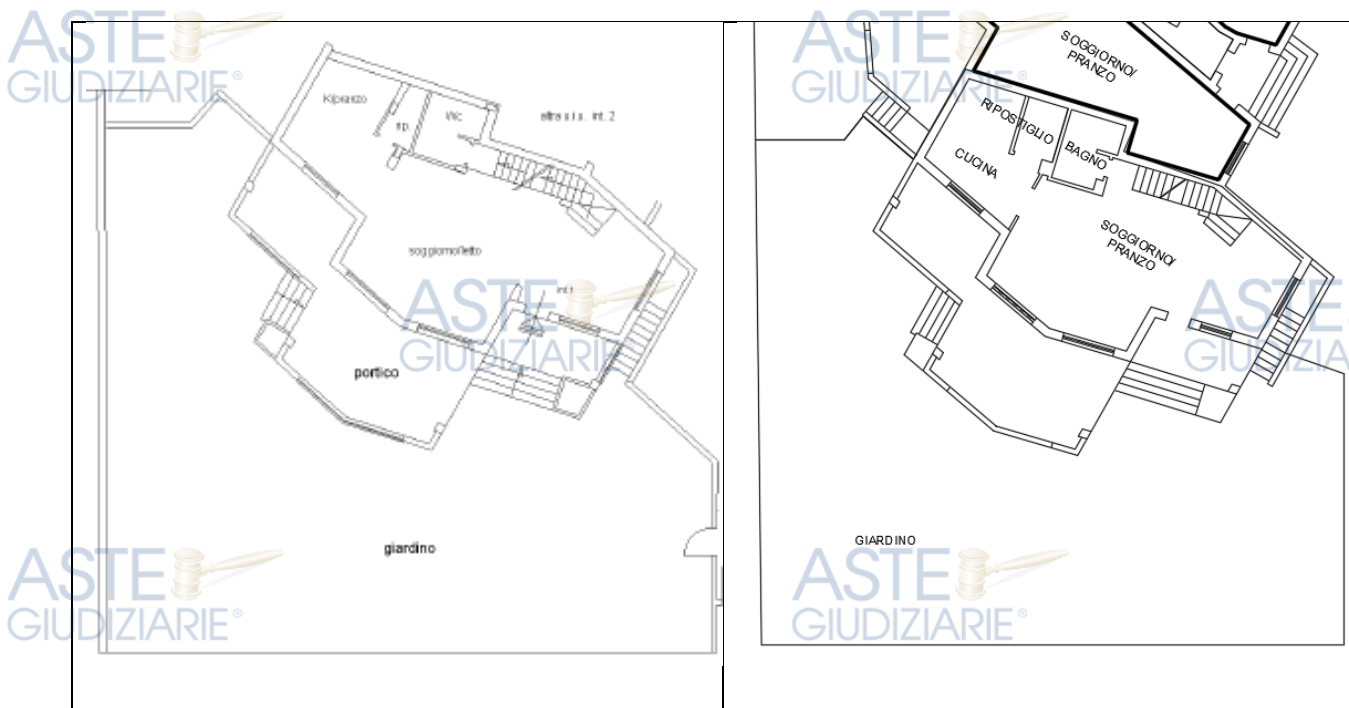
| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |  |
|                         | 1103   | 2766  | 505  | 6                   | A2        | 6      | 6 vani      | 134 mq               | 976,10 € | S1-T-1 |          |  |

**Interno 1.1**



**Interno 1.2**





### Corrispondenza catastale

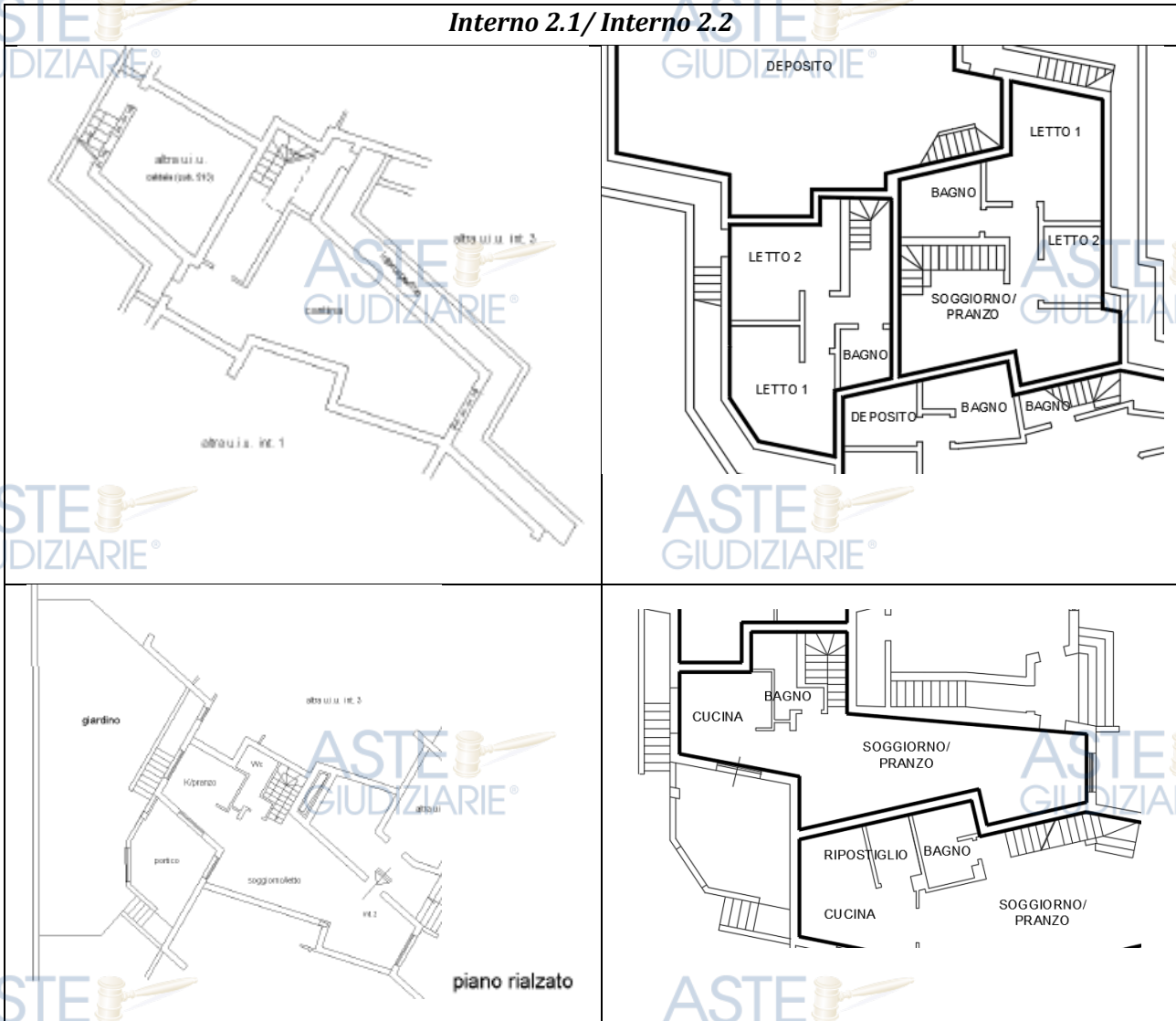
Non sussiste corrispondenza catastale. Più in particolare, le difformità riguardano i piani interrato (S1) e sottotetto (1) come di seguito dettagliato:

- piano interrato (S1): la superficie del piano risulta diversa da quella riportata nella planimetria catastale sia per complessiva estensione che per distribuzione, oltre ad una diversa destinazione d'uso dei locali. Rispetto all'estensione si segnala che il piano si estende sino alla proiezione verticale, del porticato. Inoltre, il piano assorbe anche l'unità identificata al subalterno 514, bene comune non censibile a servizio esclusivo del sub 505. Quanto alla distribuzione, le variazioni riguardano i locali che sono stati realizzati in funzione della destinazione d'uso abitativa. Quanto alla destinazione d'uso, le planimetrie depositate identificano la parte di piano appartenente al sub 505 come cantina, mentre l'unità sub 514, quale locale caldaia. Diversamente l'intero piano è adibito ad abitazione, con i relativi locali quali soggiorno, camera da letto, ripostiglio e bagni. L'intercapedine perimetrale è stata parzialmente riconvertita a deposito ed anche, nei pertinenti volumi, sono stati alloggiati le linee di scarico a servizio dei bagni;
- piano sottotetto (1): risultano talune difformità rispetto alla distribuzione interna ed alla destinazione d'uso dei locali. Infatti, il piano è articolato in diversi ambienti che risultano funzionali alla zona notte, quali camere da letto e bagni, oltre spazi connettivi. Diversamente la planimetria catastale riporta quale destinazione d'uso di predetti locali soffitta e lavatoio.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |  |
|                         | 1103   | 2766  | 506  | 6                   | A2        | 6      | 4 vani      | 90 mq                | 650,74 € | S1-T-1 |          |  |

### Interno 2.1/ Interno 2.2



#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Più in particolare, le difformità riguardano i piani interrato (S1) e rialzato (T) come di seguito dettagliato:

- piano interrato (S1): la superficie del piano risulta diversa da quella riportata nella planimetria catastale sia per complessiva estensione che per distribuzione, oltre ad una diversa destinazione d'uso dei locali. Rispetto all'estensione si segnala che il piano si estende sino alla proiezione verticale del porticato. Inoltre, il piano asserva le due diverse unità ricavate dal sub 506, ridenominate interno 2.1 ed interno 2.2. La parte di piano interrato (S1), che serve l'interno 2.1 assorbe anche il subalterno 513, bene comune non censibile a servizio dell'intero complesso oltre la scala, diversamente da quanto riportato nella planimetria. Quanto alla distribuzione, le variazioni riguardano i locali che sono stati ricavati per effetto dei lavori di adeguamento del piano alla nuova destinazione d'uso. Quanto alla destinazione d'uso, la parte di piano appartenente al sub 506 veniva identificata come locale caldaia. Diversamente l'intero piano è adibito a zona notte dell'interno 2.1, con i pertinenti locali quali camera da letto e bagni. Quanto all'interno 2.2, l'estensione risulta diversa per l'approfondimento del piano di scavo e lo spostamento dell'intercapedine verso l'esterno mentre i locali, catastalmente identificati come cantina, sono stati riconvertiti ad abitazione, con i relativi ambienti quali soggiorno/angolo cottura, camere da letto e bagno. Inoltre, non è riportata la scala di accesso che è stata ricavata nei volumi da progetto corrispondenti al portico ed alla chiostrina;
- piano rialzato (T): la superficie del piano risulta diversa da quella riportata nella planimetria catastale, sia per distribuzione che per diversa destinazione d'uso dei locali. Le variazioni sono

intervenute per effetto della creazione delle unità ridenominate interno 2.1 ed interno 2.2 dal nativo sub 506. Quanto all'interno 2.1 la distribuzione e la destinazione d'uso dei locali risultano sostanzialmente congruenti alla planimetria catastale; diversamente l'interno 2.2 è stata ricavata dagli spazi coperti/aperti progettualmente destinati a portico e/o chiostrina che, invece, sono stati riconvertiti in volumetrie chiuse, parzialmente a servizio di predetta unità. Più in particolare, è stata realizzata una scala interna, che rende indipendente l'interno 2.2, non riportata nella planimetria catastale così come non è riportata la nuova geometria esterna.

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |  |
|                         | 1103   | 2766  | 507  | 6                   | A2        | 6      | 6 vani      | 126 mq               | 976,10 € | S1-T-1 |          |  |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale. Più in particolare, le difformità riguardano i piani interrato (S1), piano rialzato (T), il piano sottotetto (1) e le aree esterne, come di seguito dettagliato:

- piano interrato (S1): la superficie del piano risulta diversa da quella riportata nella planimetria catastale sia per complessiva estensione che per distribuzione. Rispetto all'estensione, si segnala che il piano si estende sino alla proiezione verticale del porticato. Inoltre, il piano assorbe anche l'unità identificata al subalterno 512, bene comune non censibile a servizio dell'intero complesso. Quanto alla distribuzione, la variazione non riporta gli ambienti ricavati dai volumi sottostanti il porticato, ai quali si accede dalla scala esterna, che risultano indipendenti dalla parte residuale e prevalente del piano. Quanto alla destinazione d'uso, risulta sostanzialmente congruente;
- piano sottotetto (1): risultano talune difformità rispetto alla distribuzione interna ed alla destinazione d'uso dei locali. Infatti, il piano è articolato in diversi ambienti che risultano funzionali alla zona notte, quali camere da letto e bagni, oltre spazi connettivi. Diversamente la planimetria catastale riporta quale destinazione d'uso di predetti locali soffitta e lavatoio;
- aree esterne: non è indicata la piscina natatoria a servizio del subalterno e, inoltre, la planimetria riporta il confine con il passaggio comune non conforme allo stato dei luoghi, in quanto parte delle aree comuni sono state assorbite nelle aree pertinenziali, che risultano delimitate, diversamente, in prossimità del sub 508.



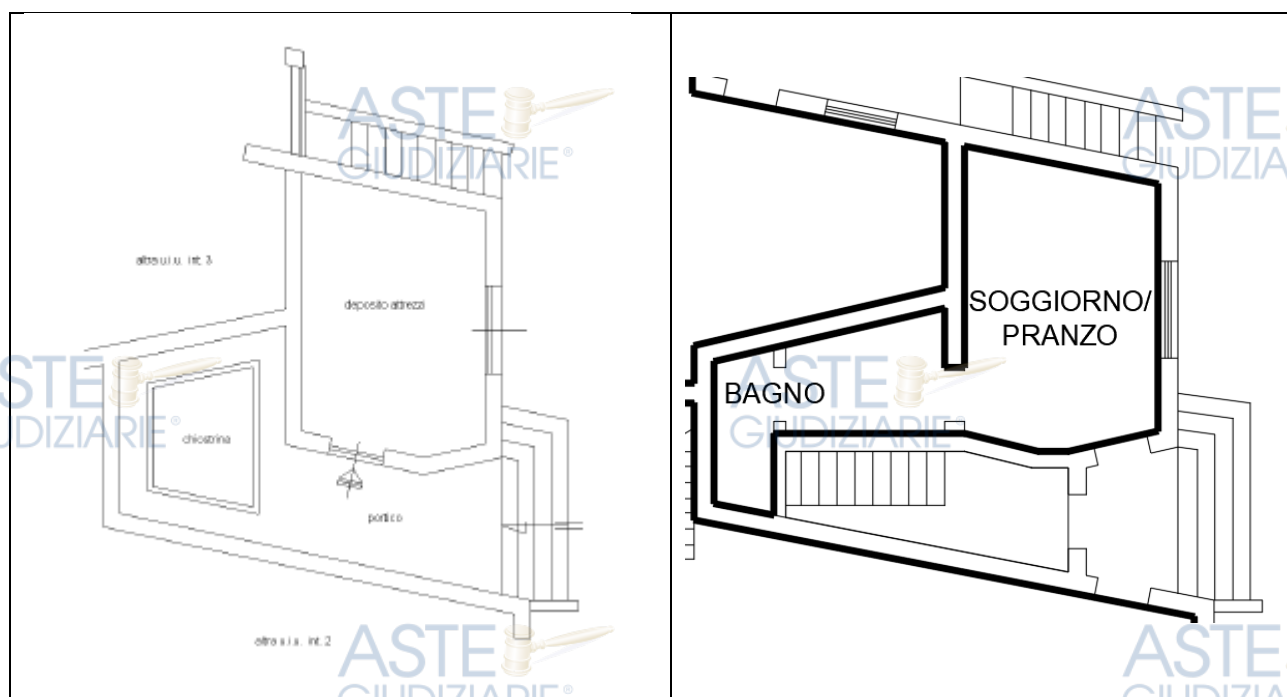
BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1103   | 2766  | 505  | 6                   | C2        | 7      | 16 mq       | 20 mq                | 47,10 € | T     |          |

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. In particolare, le variazioni riguardano sia l'estensione che la destinazione d'uso dei locali, come di seguito dettagliato:

- quanto all'estensione, essa ha assorbito parte delle superfici/volumi scoperti e/o coperti progettualmente destinati a portico e/o chiostрина;
- quanto alla destinazione d'uso, diversamente da quanto riportato nella planimetria catastale, il deposito asserva l'unità immobiliare, insieme agli spazi sopra richiamati, che concorrono pertanto alla creazione di un'unità residenziale.





## PATTI

BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505

Sussistono i vincoli derivanti dall'atto d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Maria Cristina Casale in data 01.04.2004 rep. 599 a favore del Comune di Roma. In particolare, l'atto prevede che i signori \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\* si impegnano a:

- vincolare l'area occorrente di 1135 mq al servizio della progettata costruzione, conforme al progetto approvato dal Comune di Roma in data 29.10.2003;
- mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali del piano seminterrato e del piano sottotetto, nonché degli accessori al piano rialzato ed a mantenere a giorno e libera la superficie del portico del piano rialzato, in conformità al progetto approvato dal Comune di Roma in data 29.10.2003;
- destinare e mantenere permanentemente una superficie di 75 mq a parcheggio privato a servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato stesso, nonché a porre a dimora numero 6 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso, si precisa quanto segue:

- piano interrato (S1): interno 1 - locale caldaia, cantina; interno 2 - locale caldaia, cantina; - interno 3: locale caldaia, cantina;
- piano terra (T): portico, chiostrina nonché a giorno e libera la superficie a portico;
- piano sottotetto (1): interno 1 - essiccatoio, soffitta lavatoio; interno 2 - essiccatoio, soffitta lavatoio; interno 3- essiccatoio, soffitta lavatoio.

BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506

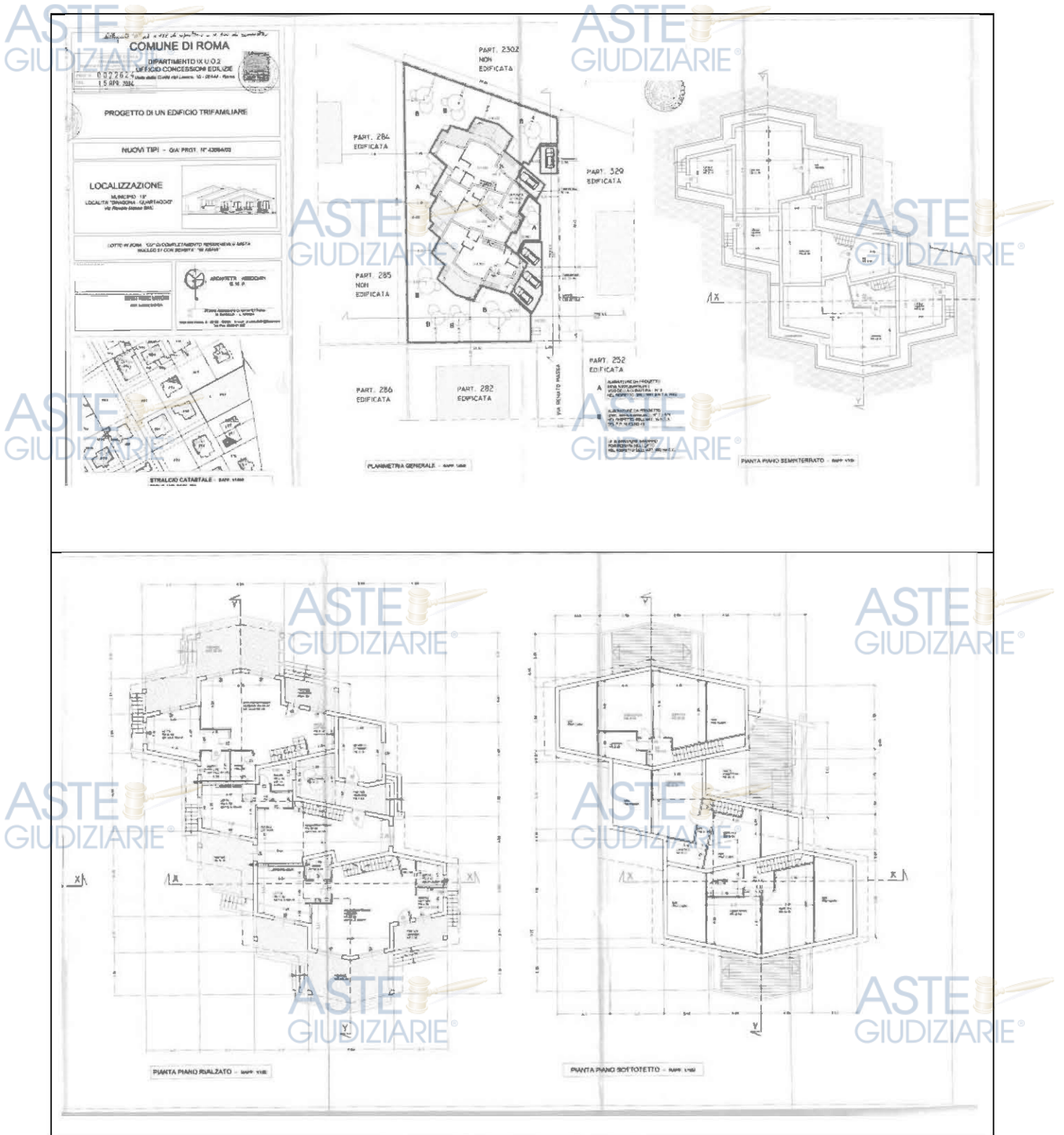
Si rimanda al bene n. 1.

BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507

Si rimanda al bene n. 1.

BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcato A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508

Si rimanda al bene n. 1.



Allegato grafico all'atto d'obbligo edilizio

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

Trattandosi di fatto di due unità distinte, ricavate nell'ambito dello stesso subalterno, la descrizione dello stato di conservazione, attesa anche le differenze nel merito, sarà argomentata in maniera distinta per l'interno 1.1 e per l'interno 1.2, oltre alle parti comuni esterne che le unità condividono.

- **Interno 1.1:** ubicato al piano interrato (S1), esso si presenta in uno stato di conservazione normale; attesa la sua posizione depressa rispetto al piano di campagna, sono diffusi in più punti macchie di umidità con distacchi degli intonaci da elementi strutturali. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei vari ambienti sono ceramica. Il riscaldamento avviene attraverso delle pompe di calore installate in alcuni degli ambienti mentre la produzione di acqua calda sanitaria attraverso la caldaia che serve l'interno 1.2. L'intercapedine è stata parzialmente riconvertita a deposito oltre ad ospitare alcuni degli scarichi dei bagni che servono unità 2. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore;
- **Interno 1.2:** ubicato al piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), essa si presenta in uno stato di conservazione più che buono. Le finiture utilizzate sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto apribile in legno, del tipo VELUX. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano sottotetto (1) sono in ceramica mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T) e nelle camere da letto, al piano sottotetto (1), sono in parquet. La caldaia a condensazione alimenta la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio. Alcune delle camere da letto sono asservite da un impianto di raffrescamento con pompe di calore ed unità interne. L'intradosso del solaio di copertura presenta alcune macchie di umidità, particolarmente marcate nel bagno comune. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

Le aree esterne si presentano in uno stato di conservazione normale, con prato sulla quasi totalità delle aree giardinate.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Trattandosi di fatto di due unità distinte, ricavate nell'ambito dello stesso subalterno, la descrizione dello stato di conservazione, sarà argomentata in maniera distinta per l'interno 2.1 e per l'interno 2.2, oltre alle aree giardinate esterne di pertinenza della sola interno 2.1.

- **Interno 2.1:** ubicato al piano rialzato (T) e piano interrato (S1), essa si presenta in uno stato di conservazione normale. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano interrato (S1), sono in ceramica così come i pavimenti degli spazi connettivi al piano interrato (S1), mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T), e nelle camere da letto, al piano interrato (S1), sono in laminato. La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico mentre l'alimentazione del gas della cucina avviene attraverso delle bombole, entrambi posizionati sul portico esterno. Il riscaldamento/raffrescamento del soggiorno avviene attraverso una pompa di calore mentre non risultano installate altre apparecchiature a servizio dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento dei residuali ambienti dell'unità. Le aree esterne si presentano in uno

stato di conservazione normale, con prato sulla quasi totalità delle aree giardinate. Relativamente alle aree esterne, esse si pre Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

- **Interno 2.2:** distribuito al piano interrato (S1), essa si presenta in uno stato di conservazione normale nonostante la sua posizione, depressa rispetto al piano di campagna, non sia pienamente aderente alla destinazione d'uso alla quale è adibita. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei vari ambienti sono ceramica. I terminali dell'impianto in alluminio non risultano alimentati, pertanto, da quanto dedotto nel corso dell'accesso, il riscaldamento dell'unità avviene all'occorrenza attraverso delle stufe elettriche. Un boiler elettrico installato nel bagno produce l'acqua calda sanitaria. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

Lo stato di conservazione del cespite è buono, in particolar modo al piano rialzato (T) ed al piano sottotetto (1). Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto apribile in legno, del tipo VELUX. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. I pavimenti dei vani residuali sono in parquet. In generale il livello delle finiture del piano rialzato (T) e del piano sottotetto (1) sono buoni e lo stato di conservazione è buono. Una caldaia a condensazione serve l'impianto di riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio così come la produzione di acqua calda sanitaria. Diversamente dai piani fuori terra, il piano interrato (S1) si presenta ancora nello stato grezzo: le pareti sono ancora a vista con i laterizi, non sono stati applicati nessuno degli strati di finitura, così come il pavimento, dove non è stato posato il massetto né alcun rivestimento. L'impianto elettrico è provvisorio ed è costituito plafoniere applicate alle pareti o all'intradosso dei soffitti. Le aree esterne sono in uno stato di conservazione che non denota una particolare cura; le aree giardinate sono in prevalenza piantumate con prato, la parte di passaggio comune annessa alla proprietà è pavimentata con blocchi di porfido mentre la parte residuale è occupato dalla piscina, le cui aree circostanti sono pavimentate con lastre di porfido. La piscina, inoltre, risulta asservita da un ambiente con doccia, con copertura provvisoria in legno, in comunicazione con particella 2310 attraverso una porta in ferro. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

Lo stato di conservazione del cespite è normale, nonostante siano ammassati oggetti di varia natura in quasi tutti gli ambienti dell'unità. Complessivamente le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. I terminali dell'impianto in alluminio non risultano alimentati, pertanto, da quanto dedotto nel corso dell'accesso, il riscaldamento dell'unità avviene all'occorrenza attraverso delle stufe elettriche. Un boiler elettrico installato nel bagno produce l'acqua calda sanitaria. Nell'ambiente di collegamento tra il soggiorno ed il bagno è installato un condizionatore a pompa di

calore. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

## PARTI COMUNI

BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505



Le parti comuni sono identificate giusto elaborato planimetrico allegato alla pratica di variazione di classe di destinazione d'uso n. RM0233526 del 02/03/2007, con la quale venivano individuati i seguenti beni immobili comuni non censibili, tra le parti coperte (appartenenti al piano seminterrato) e scoperte dell'intero. In particolare, sono identificati come beni comuni non censibili i seguenti cespiti:

- subalterno 509, che identifica la porzione di parte scoperta che insiste sul cancello di ingresso in corrispondenza del civico di Via Renato Massa e che delimita la particella 2766 dalla sede stradale;
- subalterno 510, che indentifica la sede stradale interna, che confina esternamente con la particella 329, comune ai sub 505, sub 506, sub 507 e sub 508;
- sub 511, che identifica la superficie progettualmente destinata ad aree a verde, chiostrina e portico. Le aree presentano destinazioni d'uso diverse da quelle progettuali, in particolare quella a verde è occupata dal parcheggio, mentre sia il porticato che la chiostrina sono state assorbite in una nuova volumetria, in parte occupata dalla rampa di scale di accesso al piano seminterrato, in parte annesse al sub 508;

- sub 512, che identifica un'unità immobiliare al piano interrato (S1), sulla verticale del subalterno 507 e ad esso pertinenziale in via esclusiva;
- sub 513, che identifica un'unità immobiliare al piano interrato (S1), sulla verticale del subalterno 506 e ad esso pertinenziale in via esclusiva;
- sub 514, che identifica un'unità immobiliare al piano interrato (S1), sulla verticale del subalterno 505, e ad esso pertinenziale in via esclusiva.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Si rimanda al bene n. 1.

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

Si rimanda al bene n. 1.

**BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcato A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

Si rimanda al bene n. 1.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano interessare le particelle sulle quali è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Si rimanda al bene n. 1.

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

Si rimanda al bene n. 1.

**BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcato A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

Si rimanda al bene n. 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti staggiati, è stato realizzato con strutture in cemento armato e fondazioni a trave rovescia. I solai del piano rialzato e quelli del sottotetto, così come il solaio di copertura, sono del tipo misti in c.a. e laterizi. Le coperture dei tetti e quelli dei portici hanno falde inclinate con pendenze del 34,5%. La fornitura idrica del fabbricato avviene attraverso la rete dell'acquedotto comunale, da cui è stato diramato un tratto di distribuzione dedicato, che a cascata serve le varie unità, mentre l'erogazione dell'energia elettrica è regolata attraverso un allaccio alla rete A.C.E.A.. Le acque di scarico nere e chiare sono convogliate alla rete comunale esistente, essendo stato eseguito dedicato allaccio alla fogna stradale. Il fabbricato è servito da una rete di distribuzione gas, in derivazione da quella cittadina, che alimenta le caldaie a servizio delle singole unità. Il fabbricato è connesso alla viabilità stradale attraverso un cancello carrabile, oltre che quello pedonale, ubicato al civico 57 di Via Renato Massa. Progettualmente concepito come complesso trifamiliare, è di fatto costituito da cinque (5) unità indipendenti, che condividono un passaggio comune, pavimentato con pietre di porfido.

**BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

Il cespite staggiato è articolato su 3 livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), che risultano essere funzionali a due unità immobiliari indipendenti:

- la prima, ridenominata **interno 1.1**, occupa il piano interrato;
- la seconda, ridenominata **interno 1.2**, occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1).

Entrambe condividono il medesimo giardino esterno, che perimetralmente è definito da un muro di confine in blocchi di cemento così come, internamente, verso la corte comune e le pertinenze degli altri cespiti staggiati. Le aree giardinate esterne hanno conformazione in pianta irregolare, sono tenute con prato all'inglese oltre alcuni alberi di medio fusto. Dal passaggio comune si accede alle unità attraverso un camminamento pavimentato.

- **Interno 1.1:** è accessibile dalle aree giardinate attraverso una scala posta nell'intercapedine esterna. La scala è pavimentata con alzate e pedate di marmo. Essa è direttamente collegata all'interno 1.2 attraverso una scala interna, che non risulta fruibile, essendo stata interdetta. Il piano di calpestio è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m, ha un'altezza interna di circa 2,55 m ed è adibito ad abitazione. Esso si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato ed è delimitato esternamente da una intercapedine, che circonda tutta la proprietà. È internamente distribuita come segue: alla sinistra della porta di ingresso è stato ricavato un ambiente, adibito a camera a letto, dove è presente una finestra che guarda l'intercapedine esterna; un corridoio collega la zona d'ingresso con gli spazi residuali del piano, dove si trovano un ambiente adibito a soggiorno/cucina, con infissi a nastro che guardano le aree giardinate, una camera da letto, con finestra a nastro ed annessa cabina armadio, un ambiente cieco, ad uso studio, ed un bagno cieco. Le aree in prossimità alla scala interna sono state delimitate con una muratura a tutt'altezza, mentre nel sottoscala è stato ricavato un bagno, che non risulta funzionante. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei vari ambienti sono ceramica. Il riscaldamento avviene attraverso delle pompe di calore, installate in alcuni degli ambienti mentre la produzione di acqua calda sanitaria attraverso la caldaia, che serve in via prioritaria l'interno 1.2. L'intercapedine è stata parzialmente riconvertita a deposito, oltre ad ospitare alcuni degli scarichi dei bagni che servono l'interno 1.2. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a faretti a parete, plafoniere a soffitto, piuttosto che elementi a sospensione.
- **Interno 1.2:** occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1), presenta la seguente distribuzione: esternamente è circondata da un porticato coperto, al quale vi sia accede, dalle aree giardinate di pertinenza della proprietà, attraverso una rampa di scale. più in particolare il porticato è suddiviso

in due aree, una prima area, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che insiste sul prospetto interno in direzione Nord: predette aree sono comunque in continuità. Il pavimento del portico è in cotto per esterni. Alle zone interne dell'interno 1.2 vi si accede attraverso una porta blindata dal porticato. L'interno 1.2 presenta una conformazione in pianta irregolare ed è articolata attraverso un ampio soggiorno, in continuità con la cucina, separati reciprocamente da una porta scorrevole in vetro e alluminio ed un bagno, ubicato nell'area interna del piano; dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda. Le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3,3 m; attraverso una scala interna, si accede al piano sottotetto (1), dove è stata ricavata la zona notte, articolata su n. 3 camere da letto, di cui una camera con bagno ad uso esclusivo, altra camera con annesso ripostiglio ad uso cabina armadio, oltre un bagno; l'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza di circa 2.55 m mentre la pendenza trasversale è del 34,5%. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto del tipo VELUX. Le finiture utilizzate sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano sottotetto (1) sono in ceramica mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T) e nelle camere da letto, al piano sottotetto (1) sono in parquet. La caldaia a condensazione alimenta la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio. La scala interna è pavimentata con alzate e pedate di legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. Alcune delle camere da letto sono asservite da un impianto di raffrescamento con pompe di calore ed unità interne.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Il cespite staggito ha subito delle modifiche rispetto alle previsioni di progetto ed è stato suddiviso in due distinte unità indipendenti, i cui accessi insistono sullo spazio progettualmente destinato a portico, che si raggiunge dal passaggio comune. Esse sono state ridenominate, per utilità di trattazione, in:

- **interno 2.1**, alla quale si accede dalla porta laterale sx;
- **interno 2.2**, alla quale si accede dalla porta centrale.

Occupano la parte centrale della costruzione e si articolano su due (2) livelli, piano interrato (S1) e piano rialzato (T).

- **Interno 2.1:** presenta una conformazione in pianta, sia al piano rialzato (T) che al piano interrato (S1), irregolare. Al piano rialzato (T) si trovano un ampio soggiorno, in continuità con l'angolo cottura, ed un bagno. Dall'angolo cottura, si accede attraverso una porta finestra al portico scoperto esterno ovvero alle aree giardinate e sono tenute con prato all'inglese. Una scala interna collega il piano rialzato (T) con il piano interrato (S1), dove sono state ricavate n. 2 camere da letto ed un bagno. Il piano interrato (S1) è, inoltre, raggiungibile da una scala esterna, ricavata nell'intercapedine laterale, che comunica attraverso una porta con una delle camere da letto. Le aree giardinate esterne sono delimitate verso le altre proprietà interne ed esterne attraverso un muro di confine in blocchi di cemento. L'altezza interna del piano rialzato (T) è di circa 3,3 m mentre quella del piano interrato (S1) è di circa 2,55 m. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano interrato (S1), sono in ceramica così come i pavimenti degli spazi connettivi al piano interrato (S1), mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T), e nelle camere da letto, al piano interrato (S1), sono in laminato. La pavimentazione del portico esterno è in cotto per esterni. La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico mentre l'alimentazione del gas della cucina avviene



attraverso delle bombole, entrambi i sistemi di produzione sono posizionati sul portico esterno. Il riscaldamento/raffrescamento del soggiorno avviene attraverso una pompa di calore, mentre negli altri ambienti all'occorrenza con stufe elettriche. La scala interna è pavimentata con alzate e pedate in ceramica mentre la scala esterna con alzate e pedate in travertino. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione.

- **Interno 2.2:** distribuito tra il piano rialzato (T) ed il piano interrato (S1), è stato ricavato da parte degli spazi del piano rialzato (T), progettualmente coperti/scoperti destinati a portico/chiostrina, e da parte degli spazi del piano interrato (S1), progettualmente appartenenti all'interno 2.1. In particolare, il piano rialzato (T) asserva l'unità medesima solo attraverso una scala di collegamento, mentre tutti gli ambienti funzionali sono ubicati al piano interrato (S1), ovvero: soggiorno, in continuità con angolo cottura, n. 2 camere da letto, un locale deposito oltre un bagno. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m e l'altezza interna è di circa 2,55 m; l'illuminazione naturale avviene attraverso delle finestre a nastro, che servono le camere da letto e l'angolo cottura. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in ceramica così come i pavimenti del piano interrato (S1). La scala interna è pavimentata con le medesime finiture in ceramiche utilizzate per i pavimenti ed i rivestimenti interni. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico installato nel bagno. Il riscaldamento degli ambienti avviene all'occorrenza con stufe elettriche. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione.

### **BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

L'unità immobiliare è articolata su tre (3) livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), che risultano in comunicazione attraverso due scale interne indipendenti. Completa la proprietà l'area pertinenziale esterna, che è delimitata, rispetto alle altre proprietà esterne, attraverso un muro di confine in blocchi di cemento mentre, rispetto al passaggio comune, attraverso un cancello in ferro con passo pedonale e carrabile; più precisamente il cancello è stato installato in prossimità del subalterno 508, assorbendo di fatto una porzione di passaggio comune. La proprietà insiste sulla parte terminale del fabbricato, in direzione Est. Essa è esternamente circondata da un portico coperto, al quale vi si accede dalle aree esterne, attraverso una rampa di scale. Più in particolare il portico è suddiviso in due aree: una prima, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che insiste, sul prospetto interno in direzione Nord (predette aree sono comunque in continuità). Alla proprietà si accede attraverso la porta di ingresso, ubicata sul portico. Internamente, al piano rialzato (1) si trovano un ampio soggiorno, la cucina, separata dal soggiorno attraverso una porta in vetro ed alluminio, oltre un bagno. Dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda. Le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3,3 m. L'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza di circa 2,55 m con una pendenza trasversale è del 34,5%. Il piano interrato (S1) è accessibile attraverso una scala interna, che insiste nel soggiorno e una scala esterna, che invece si trova nelle aree esterne. Il piano interrato (S1)(1) è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m ed è delimitato esternamente da un'intercapedine, che circonda tutta la proprietà. Ha un'altezza interna di circa 2,55 m, si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato ed è adibito a deposito. All'intercapedine è possibile accedere attraverso la scala esterna. Le finiture utilizzate al piano rialzato (T) ed al piano primo (1) sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I locali del

piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto apribile in legno, del tipo VELUX. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. I pavimenti dei vani residuali sono in parquet. La scala interna è pavimentata con alzate e pedate in parquet. Una caldaia a condensazione serve l'impianto di riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio, così come la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. Diversamente dai piani fuori terra, il piano interrato (S1) si presenta ancora nello stato grezzo: le pareti sono a vista con laterizi e non sono stati applicati nessuno degli strati di finitura, così come il pavimento, dove non è stato posato il massetto né alcun rivestimento. L'impianto elettrico è provvisorio ed è costituito plafoniere applicate alle pareti o all'intradosso dei soffitti.

Le aree esterne giardinate sono in prevalenza piantumate con prato, con alcuni alberi di medio fusto, la parte di passaggio comune annessa alla proprietà è pavimentata con blocchi di porfido mentre la parte residuale è occupata dalla piscina, le cui aree circostanti sono pavimentate con lastre di porfido. La piscina, inoltre, risulta asservita da un ambiente con doccia, con copertura provvisoria in legno, in comunicazione con particella 2310 attraverso una porta in ferro.

#### **BENE N.4 – DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

Deposito, che insiste nella parte centrale della costruzione, è ricompresa tra gli altri cespiti staggiti bene 2 sub 506 e bene 3 sub 507. Occupa lo spazio della costruzione progettualmente destinato a deposito, oltre una parte del porticato chiuso e della chiostrina aperta, e vi accede dal passaggio comune esterno. È ubicata al piano rialzato (T) ed è distribuita secondo una forma sostanzialmente irregolare su unico livello. Vi si accede dallo spazio progettualmente destinato a portico, condiviso con gli accessi delle interno 2.1 e 2.2 del sub 506, attraverso un portoncino dedicato ed è articolato come segue: soggiorno, con angolo cottura, camera da letto e bagno. Il soggiorno è posto in aderenza agli spazi esterni ed è pertanto finestrato mentre entrambi gli altri ambienti sono ubicati nella parte interna, privi di illuminazione naturale. L'altezza interna degli ambienti è di circa 3 m. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. I terminali dell'impianto in alluminio non risultano alimentati, pertanto, da quanto dedotto nel corso dell'accesso, il riscaldamento dell'unità avviene all'occorrenza attraverso delle stufe elettriche. Un boiler elettrico installato nel bagno produce l'acqua calda sanitaria. Nell'ambiente di collegamento tra il soggiorno ed il bagno è installato un condizionatore a pompa di calore. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

L'immobile risulta occupato come segue:

- interno 1.1, piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, ex coniuge del debitore esecutato, che la occupa con due figli minorenni, giusta sentenza di separazione ed assegnazione della dimora N. 22670/17 del Tribunale Ordinario di Roma;
- interno 1.2. piano interrato (S1), dal \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, giusta sentenza di separazione ed assegnazione della dimora N. 22670/17 del Tribunale Ordinario di Roma.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

L'immobile risulta di fatto distinto in due diverse unità, ridenominate **interno 2.1** ed **interno 2.2**, che sono occupati da soggetti diversi.

- **Interno 2.1** risulta locato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, in forza del contratto di locazione sottoscritto per uso abitativo registrato in 20/06/2023 al n. 003752-serie 3Y, con decorrenza dal 01/06/2023 e fino al 31/05/2026.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni

- registrazione contratto: 20/06/2023 (n.)
- scadenza contratto: 31/05/2026
- scadenza disdetta: 30/11/2025
- rilascio: 31/05/2026

Canone di locazione mensile: € 700,00.

Il canone annuo veniva pattuito in € 8.400,00<sup>8</sup>, importo da corrispondere in rate mensili anticipate di € 700,00.

Sul punto si rileva che per le abitazioni civili, il canone di locazione medio congruo, ricavabile dalla media dei valori delle pubblicazioni della Borsa Immobiliare di Roma e dell'Osservatorio Immobiliare, è compreso nell'intervallo 5,80 - 10,80 €/mq. Essendo la superficie commerciale di circa 91,20<sup>9</sup> mq, si ricava che il canone mensile è compreso nella fascia 528,96 €/984,96 €. Per quanto sopra, lo Scrivente deduce che il canone di locazione mensile di €. 700,00 è da ritenersi congruo.

Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura.

- **Interno 2.2** risulta occupato in via temporanea dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Dagli approfondimenti condotti non sono emersi titoli pertinenti l'occupazione del bene.

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

L'immobile risulta occupato dal proprietario pro quota e debitore esecutato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che lo abita col proprio nucleo familiare, composto da coniuge e due figli maggiorenni.

<sup>8</sup> Al netto dell'aggiornamento annuale nella misura delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, in misura non superiore al 75%

<sup>9</sup> La superficie è stata determinata dalla superficie legittima occupata, ovvero non è stata presa in considerazione la porzione legittima di piano occupata da altro soggetto.

BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA  
IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG  
1103 PART 2766 SUB 508

L'immobile risulta libero da persone ma gli ambienti sono occupati da suppellettili di varie dimensioni  
che, in taluni casi, impediscono la piena fruibilità degli ambienti.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

| Periodo           | Proprietà         | Atti                           |             |                      |                    |
|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/04/2006 al | **** omissis **** | <b>Atto per causa di morte</b> |             |                      |                    |
|                   |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                   |                   | Anderlini<br>Leonello          |             |                      |                    |
|                   |                   | <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;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che i cespiti staggiti discendono dalla costruzione eseguita dai proprietari protempore \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, sul lotto di terreno identificato al catasto terreni del Comune di Roma al fg 1103 particella 283. Detto lotto era pervenuto ai \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\* per atto di compravendita a rogito del Notaio Giuliano Pelosi repertorio 35500 del 09/10/10/2002 dai \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Ai Signori \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\* detto lotto era pervenuto con atto a rogito del notaio Mario Alberto Fazio di Roma del 23/06/1980 rep. 22097, dai \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

La costituzione dei subalterni interveniva in via provvisoria in data 13/02/2006, con categoria catastale F3 *Unità in corso di costruzione*, in quanto propedeutici all'erogazione di mutuo edilizio ipotecario, che veniva sottoscritto con Banca Unicredit in data 20/04/2006 con atto a rogito del Notaio Anderlini Leonello repertorio 54921/32675. Il terreno ed i subalterni provvisori venivano trasferiti in proprietà per la quota di 1/2 per accettazione tacita di eredità contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\* ed in favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Si rimanda al bene n. 1.



BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507

---

Si rimanda al bene n. 1.



BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508

---

Si rimanda al bene n. 1.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Roma il 14/04/2006

Reg. gen. 50017 - Reg. part. 14205

Importo: € 700.000,00

A favore di Unicredit Banca Spa

Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Leonello Anderlini

Data: 14/04/2006

N° repertorio: 54921

N° raccolta: 32675

Note: Si precisa che l'ipoteca è stata iscritta sui beni immobili siti nel Comune di Roma, Loc. Vicolo del Dragone (Via Renato Massa 57) e precisamente: terreno distinto al NCT del Comune di Roma al foglio 1103 particella 283; fabbricati distinti al NCEU del Comune di Roma al foglio 1103, particella 2766, sub 501-502-503-504, oggi sub 505-506-507-508, relativamente ai fabbricati e 509, 510, 511, 512, 513 e 514 relativamente ai beni comuni non censibili.

### **Trascrizioni**

#### **Verbale di Pignoramento**

- Trascritto a Roma il 19/05/2022

Reg. gen. 82260 - Reg. part. 57963

A favore di

Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

**BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Si rimanda al bene n. 1.

**BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

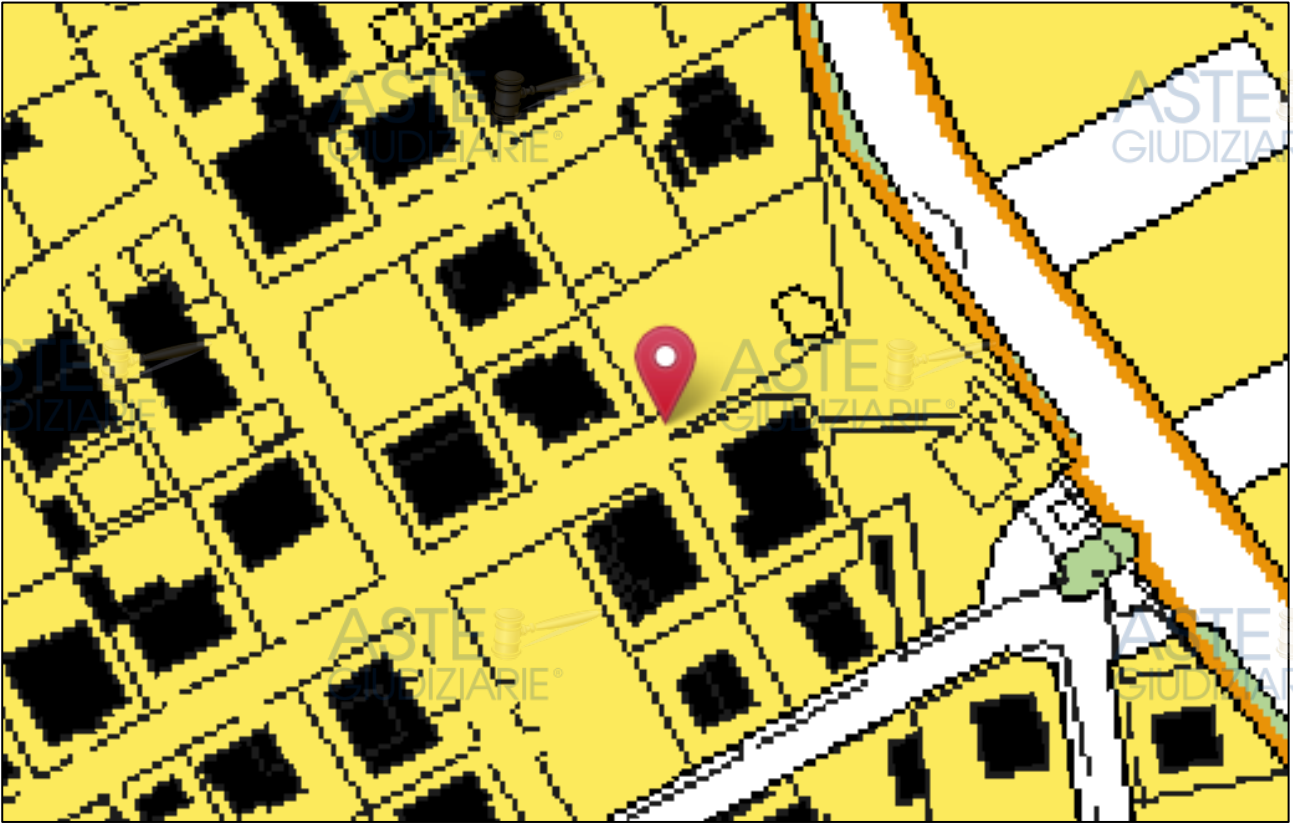
Si rimanda al bene n. 1.

**BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcato A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

Si rimanda al bene n. 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62). In particolare ricadono Piano Particolareggiato Nucleo 42/O "Dragona".

Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità e nella rete ecologica.

L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Tav A: Paesaggi DGR 288 - Paesaggi degli Insediamenti urbani
- CTRN 2014

BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506

Si rimanda al bene n. 1.

BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507

Si rimanda al bene n. 1.



BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA  
IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG  
1103 PART 2766 SUB 508

---

Si rimanda al bene n. 1.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

I cespiti staggiti appartengono ad un'unità plurifamiliare, edificata a seguito del progetto protocollo n. 43584 del 14/07/2003 e relativa licenza n. 824 del 21/07/2004, rilasciata a \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, con atto d'obbligo per vincolo del lotto, a rogito del Notaio M.C. Casale del 14/04/2004 n. 599/300 trascritto il 05/04/04 al. 21925/33624. In data 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII veniva presentata con Denuncia di Inizio Attività, una variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2. Il lotto sul quale si sviluppava il progetto ricadeva nel Piano Particolareggiato Nucleo 42/O con densità edilizia 55 ab/ha e destinazione a zona di "completamento residenziale", il quale, all'art. 3, per quanto non espressamente previsto da predette norme, rimandava alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06 marzo 1979 e ss.mm.ii. Per accertare lo stato legittimo, oltre agli accertamenti condotti presso il Dipartimento di Programmazione Urbanistica del Comune di Roma, che hanno permesso di entrare in possesso di suddetta documentazione, lo Scrivente ha verificato la presenza di ulteriori titoli edilizi, che possano legittimare lo stato dei luoghi, presso il Municipio territorialmente competente, l'Ufficio Condono del Comune di Roma e presso il debitore esecutato, che ha fornito gli elaborati di variante. I parametri urbanistici autorizzati sono quelli deducibili dal progetto approvato, il cui stralcio è riportato nella seguente documentazione:

| <b>DATI TECNICI DEL PROGETTO</b>                               |  |
|--|--|
| <b>Prescrizioni tecniche del P.P. "NUCLEO 42/O - Dragona"</b>  |  |
| Zona di completamento residenziale                             |  |
| Indice di fabbricabilità residenziale                          | 0,64mc/mq.   |
| Altezza max. ammissibile (alla gronda)                         | mi. 10,50  |
| Pendenza max. tetto di copertura                               | 35%  |
| Locale accessorio  | 1/50 superficie lotto  |
| <b>Dati tecnici del lotto interessato dal progetto :</b>       |  |
| - Dati catastali   | Foglio 1103 Allegato 1020 Particella 263   |
| - Superficie lotto   | mq. 1135 (rilevo e misure catastali)   |
| - Cubatura residenziale ammissibile                            | mc. 726,40   |
| - Locale accessorio  | mq. 22,70  |
| <b>Dati tecnici relativi al progetto :</b>                     |  |
| - Cubatura residenziale  | mc. 725,14 < 726,40 (Vedi schema di calcolo)                                     |
| - Pendenza tetto di copertura                                  | 34,50 % < 35%  |
| - Superficie coperta totale residenziale                       | mq. 241,71   |
| - Superficie accessorio  | mq. 21,42 < 22,70  |
| - Volume totale F.T. residenziale                              | mc. 410,90   |
| - Volume totale E.T. residenziale                              | mc. 410,90   |
| <b>Superficie utile residenziale Int 1</b>                     |  |
| piano rialzato   | mq. 65,95  |
| portici  | mq. 42,50  |
| piano sottotetto   | mq. 44,45  |
| piano seminterrato   | mq. 69,70  |
| <b>Superficie utile residenziale Int 2</b>                     |  |
| piano rialzato   | mq. 53,20  |
| accessorio   | mq. 15,10  |
| portici  | mq. 23,35  |
| piano sottotetto   | mq. 43,75  |
| piano seminterrato   | mq. 56,60  |
| <b>Superficie utile residenziale Int 3</b>                     |  |
| piano rialzato   | mq. 67,60  |
| portici  | mq. 42,50  |
| piano sottotetto   | mq. 49,75  |
| piano seminterrato   | mq. 67,80  |
| - Calcolo minimo essenze arboree<br>alberi da mettere a dimora | 1/500 volume totale (Art. 3, lett. A)<br>n. 2<br>n. 4 (Art. 16 N.T.A. - P.P. 42) |
| - Area minima parcheggio residenziale<br>(1mq. ogni 10mc.)     | mq. 72,50  |
| - area parcheggio residenziale da progetto                     | mq. 75,99 > 72,50  |

Progetto 43584 del 14/07/2003 - stralcio elaborato grafico

Dai **dati tecnici** si rileva quanto segue:

- superficie coperta totale residenziale autorizzata pari a 241,71 mq;
- la cubatura totale residenziale pari a 725,14 mc;
- la superficie totale accessoria pari a 21,42 mc.

Per quanto attiene le **destinazioni d'uso**, si precisa che giusto l'atto d'obbligo edilizio di cui sopra, i concessionari si obbligavano a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente quelle dei locali e delle aree esterne come segue:

- piano interrato (S1): interno 1 - locale caldaia, cantina; interno 2 - locale caldaia, cantina; - interno 3: locale caldaia, cantina;
- piano rialzato (T): portico, chiostrina nonché le superfici a portico a giorno e libere;
- piano sottotetto (1): interno 1 - essiccatoio, soffitta lavatoio; interno 2 - essiccatoio, soffitta lavatoio; interno 3 - essiccatoio, soffitta lavatoio;
- aree esterne: superficie di mq. 75 a parcheggio privato, a giardino gli *spazi fabbricati dinanzi indicato* e porre a dimora gli alberi di altezza non inferiore a m 4,5.

### **BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505**

Gli accessi al cespite ed alle sue pertinenze hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato che, come già argomentato, si circoscrivono nella suddivisione del bene in unità distinte e funzionalmente indipendenti, ridenominate **interno 1.1** e **interno 1.2**. In dettaglio le variazioni risultano essere le seguenti:

- relativamente al piano sottotetto (1), che ora è occupato per interno dall'**interno 1.2**, la destinazione d'uso degli ambienti è diversa da quella di cui alla *variante in corso d'opera*. Infatti, in sostituzione dell'essiccatoio<sup>10</sup>, della soffitta e del lavatoio, è stata realizzata la zona notte, più in particolare costituita da n. 3 camere da letto, n. 2 bagni oltre disimpegni. Relativamente al bagno a servizio esclusivo della camera da letto, si precisa che esso è stato realizzato nella parte di sottotetto progettualmente non praticabile;
- relativamente al piano rialzato (T), non si riscontrano difformità sostanziali rispetto al progetto di variante e lo stato dei luoghi è complessivamente coerente;
- relativamente al piano interrato (S1), che ora è occupato per interno dall'**interno 1.1**:
  - o è stato approfondito il fronte di scavo, fino alla verticale del portico, con una traslazione dell'intercapedine verso l'esterno per circa 2 m: l'intercapedine è ora sottoposta al marciapiede lungo tutto il perimetro esterno. Tale modifica ha generato una superficie eccedente a quella di progetto di circa 66 mq;
  - o il progetto prevedeva una suddivisione del piano in due aree funzionalmente e fisicamente indipendenti: una prima, recante destinazione d'uso cantina, accessibile dalla scala interna, ed una seconda, recante destinazione d'uso caldaia, identificata dal sub 512, ed accessibile dalla scala esterna. La distribuzione interna risulta diversa in quanto l'intero piano è stato riconvertito alla nuova destinazione d'uso abitativa, che ingloba tutte le superfici e le volumetrie disponibili.

Le suindicate variazioni non possono essere integralmente sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente; inoltre non è perseguibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del Febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono successive a 01/10/2003<sup>11</sup>. Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2002, in mancanza del requisito della doppia conformità. Infatti, per quanto l'immobile ricada nel medesimo strumento urbanistico "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N. 42/O Dragona", si rileva che:

- nel 2003, alla presentazione del progetto, lo strumento urbanistico sovraordinato era il P.R.G. del Comune di Roma del 1962, le cui Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06/03/1979 prevedevano le seguenti specifiche fattispecie per i piani interrati:

<sup>10</sup> che peraltro è stato suddiviso in due distinti ambienti, dove sono state ricavate due camere da letto.

<sup>11</sup> entrata in vigore dell'ultima legge sul Condono Edilizio

- o sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile;
- il PRG del Comune di Roma vigente rimanda alle N.T.A. di cui alla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 che prevede all'art. 4 "Grandezza Edilizie", la condizione per la quale le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non debbano superare il 10% della Superficie Utile Lorda<sup>12</sup> delle unità residenziale cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq.

Si deduce la necessità di ripristinare lo stato legittimo, di cui variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2 giusta Denuncia di Inizio Attività del 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma, fatte salve le modifiche compatibili con la normativa urbanistica cogente. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di **Restauro** quelli destinati al:

- *ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni;*
- *ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare .... così come risulta dal titolo edilizio originario.*

In particolare, le opere da eseguirsi, riepilogate per macrocategoria e distinte per piano sono:

- Piano interrato (S1):
  - o arretramento della muratura di confine, con contestuale demolizione di quelle degli ambienti interferenti e dei relativi impianti elettrici ed idrotermici;
  - o ricostruzione dell'intercapedine di progetto;
  - o ricostruzione del locale caldaia;
  - o ripristino degli impianti elettrici;
  - o ripristino delle finiture.
- Piano sottotetto (1);
  - o demolizione del bagno e ripristino della parte di sottotetto non praticabile;
  - o ripristino degli impianti elettrici;
  - o ripristino delle finiture.

Sarà necessario, pertanto, incaricare un professionista che provveda ad istruire una specifica S.C.I.A.<sup>13</sup> ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 tesa ad eseguire le seguenti opere:

- ripristinare lo stato *quo ante* del piano interrato: *restauro e risanamento conservativo*;
- ripristinare lo stato *quo ante* del piano sottotetto: *restauro e risanamento conservativo*<sup>14</sup>;

<sup>12</sup> misura in mq la somma delle superfici lorde dell'unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

<sup>13</sup> verificando contestualmente la necessità dell'*autorizzazione sismica in sanatoria dell'intero fabbricato* ai sensi degli art. 37, 94 e successivi del DPR 380/01, in caso di difformità rispetto allo stato autorizzato presso i competenti uffici del genio civile.

<sup>14</sup> **laddove fosse possibile accertare che il cambio di destinazione d'uso dei sottotetti sia avvenuto in data successiva all'entrata in vigore della L.R. Lazio 13/09**, sarebbe possibile avviare unica istruttoria ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01 tesa a:

- Piano sottotetto: ai sensi della LR Lazio 19/09, regolarizzare la nuova destinazione d'uso residenziale, previo accertamento di doppia conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, con il pagamento del contributo di costruzione, la sanzione pecuniaria pari a due volte il contributo di costruzione e la monetizzazione degli standard urbanistici calcolati ai sensi del DM 1444/68;
- piano interrato: regolarizzare lo stato dei luoghi, attraverso il ripristino dello stato quo ante (restauro e risanamento conservativo) ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012;
- si dovrà provvedere alla modifica dell'atto d'obbligo edilizio per la nuova destinazione d'uso del piano sottotetto, giusta circolare del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma prot. 230821 del 22/12/2023;

- inibire le superfici realizzate in esubero a quanto autorizzato al piano interrato: *locali tombati*, punto 39 del glossario allegato al DM 2 marzo 2018 "Interventi edilizia libera".

Per quanto attiene, altresì, la eventuale residuale diversa distribuzione in pianta degli ambienti al piano interrato (S1) e sottotetto (1), essa potrà essere sanata nell'ambito della stessa istruttoria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della deliberazione DAC 44/2011<sup>15</sup>.

Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 17.000,00, oltre €. 3.500,00 quale onorario professionale<sup>16</sup> del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

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

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

### **BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Gli accessi al cespite ed alle sue pertinenze hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato, che, come già argomentato, si circoscrivono nella suddivisione del bene in unità distinte e funzionalmente indipendenti, ridenominate **interno 2.1** e **interno 2.2**. In particolare, la creazione di suddette unità immobiliari è stata resa possibile attraverso:

- la riconversione di parte degli spazi progettualmente destinati a portico coperto e chiostrina scoperta: tali volumetrie sono state trasformate in spazi chiusi ed è stato possibile realizzare una delle scale di accesso al piano interrato;
- in sostituzione di parte del portico, è stato ricavato un disimpegno, dal quale si accede **all'interno 2.1** e **all'interno 2.2**. In particolare, all'interno 2.1 si accede da una porta posta alla sx del disimpegno mentre l'accesso all'interno 2.2 avviene da una porta posta frontalmente;
- il piano rialzato è occupato per intero dall'**interno 2.1**. Rispetto alla configurazione del progetto di variante, non si riscontrano difformità sostanziali e lo stato dei luoghi è complessivamente coerente;
- al piano interrato, è stato approfondito il fronte di scavo, sia sul lato nord che su lato sud, fino alla verticale di entrambi i portici, con una traslazione dell'intercapedine verso l'esterno per circa 2 m. per circa 2 m: l'intercapedine è ora sottoposta al marciapiede lungo tutto il perimetro esterno. Tale modifica ha generato una superficie eccedente a quella di progetto di circa 49 mq. Il piano interrato (S1) è stato suddiviso in due aree distinte e non comunicanti, che asservono rispettivamente **l'interno 2.1** e **l'interno 2.2**. In particolare, la zona nord è funzionale all'**interno 2.1** mentre la zona sud all'**interno 2.2**;
- il progetto prevedeva una suddivisione del piano interrato (S1) in due aree funzionalmente e fisicamente indipendenti: una prima, recante destinazione d'uso cantina, accessibile dalla scala interna, ed una seconda, recante destinazione d'uso caldaia, ed accessibile dalla scala esterna. La distribuzione interna risulta sensibilmente diversa in quanto:
  - o la zona nord, funzionale all'**interno 2.1**, costituisce di fatto la zona notte dell'unità stessa, con n. 2 camere da letto ed un bagno. Una delle camere da letto è accessibile dall'esterno, attraverso la scala ubicata nell'intercapedine;
  - o la zona sud, funzionale all'**interno 2.2**, è occupata da soggiorno/angolo cottura, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno oltre disimpegno.

Le suindicate variazioni non possono essere integralmente sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente; inoltre non è perseguibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del Febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono

- si dovrà verificare la necessità dell'autorizzazione sismica in sanatoria **dell'intero fabbricato** ai sensi degli art. 37, 94 e successivi del DPR 380/01, in caso di difformità rispetto allo stato autorizzato presso i competenti uffici del genio civile.

<sup>15</sup> NTA - Art. 107 - Zona B

<sup>16</sup> Non comprensivo degli oneri derivanti dall'eventuale autorizzazione sismica.

successive a 01/10/2003<sup>17</sup>. Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2002, in mancanza del requisito della doppia conformità. Infatti, per quanto l'immobile ricada nel medesimo strumento urbanistico "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N. 42/O Dragona", si rileva che:

- nel 2003, alla presentazione del progetto, lo strumento urbanistico sovraordinato era il P.R.G. del Comune di Roma del 1962, le cui Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06/03/1979 prevedevano le seguenti specifiche fattispecie per i piani interrati:
  - o sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile;
- il PRG del Comune di Roma vigente rimanda alle N.T.A. di cui alla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 che prevede all'art. 4 "Grandezza Edilizie", la condizione per la quale le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non debbano superare il 10% della Superficie Utile Lorda<sup>18</sup> delle unità residenziale cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq.

Si deduce la necessità di ripristinare lo stato legittimo, di cui variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2 giusta Denuncia di Inizio Attività del 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma, fatte salve le modifiche compatibili con la normativa urbanistica cogente. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di **Restauro** quelli destinati al:

- *ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni;*
- *ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare .... così come risulta dal titolo edilizio originario.*

In particolare, le opere da eseguirsi, riepilogate per macrocategoria, sono:

- Piano interrato (S1):
  - o arretramento della muratura di confine e ricostruzione dell'intercapedine di progetto;
  - o rimozione delle superfetazioni insistenti nelle aree esterne all'intercapedine di progetto;
  - o demolizione del bagno;
  - o ripristino del locale caldaia
  - o ripristino degli impianti elettrici;
  - o ripristino delle opere di finitura.
- Piano rialzato (T);
  - o demolizione della parte di solaio di copertura della zona "chiostrina";
  - o demolizione delle murature perimetrali della zona "portico";
  - o ripristino della configurazione di progetto della zona "chiostrina";
  - o ripristino della configurazione di progetto della zona "portico";
  - o ripristino degli impianti elettrici;
  - o ripristino delle opere di finitura;
- Aree esterne:

<sup>17</sup> entrata in vigore dell'ultima legge sul Condo Edilizio

<sup>18</sup> misura in mq la somma delle superfici lorde dell'unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

- o ripristino delle aree a verde, come da atto d'obbligo edilizio.

Sarà necessario, pertanto, incaricare un professionista che provveda ad istruire una specifica S.C.I.A.<sup>19</sup> ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 tesa ad eseguire le seguenti opere:

- ripristinare lo stato *quo ante* del piano interrato (S1) e del piano rialzato, con particolare riguardo alla chiostrina ed al portico: *restauro e risanamento conservativo*;
- inibire le superfici realizzate in esubero a quanto autorizzato al piano interrato: *locali tombati*, punto 39 del glossario allegato al DM 2 marzo 2018 "Interventi edilizia libera".

Per quanto attiene la scala di accesso al piano interrato (S1) ricavata nella chiostrina, si potrà verificare con le articolazioni comunali preposte la sussistenza dei presupposti della S.C.I.A. in sanatoria<sup>20</sup>, ai sensi degli artt. 22 e 37 del DPR 380/2001<sup>21</sup>, diversamente dovrà essere ripristinato lo stato *quo ante* così come per le altre aree del piano interrato.

Per quanto attiene, altresì, la eventuale residuale diversa distribuzione in pianta degli ambienti al piano interrato (S1), essa potrà essere sanata nell'ambito della stessa istruttoria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della deliberazione DAC 44/2011<sup>22</sup>.

Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 14.000,00<sup>23</sup>, oltre €. 3.000,00 quale onorario professionale<sup>24</sup> del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

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

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

### **BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507**

Gli accessi al cespite hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato che si circoscrivono nella diversa destinazione d'uso rispetto a quella di progetto, oltre alla modifica delle volumetrie e delle superfici disponibili. In dettaglio le variazioni risultano essere le seguenti:

- relativamente al piano sottotetto (1), la destinazione d'uso degli ambienti è diversa da quella di cui alla *variante in corso d'opera*. Infatti, in sostituzione dell'essiccatoio<sup>25</sup>, della soffitta e del lavatoio, è stata realizzata la zona notte, più in particolare costituita da n. 3 camere da letto, n. 2 bagni oltre disimpegni;
- relativamente al piano rialzato (T), non si riscontrano difformità sostanziali rispetto al progetto di variante e lo stato dei luoghi è complessivamente coerente;
- relativamente al piano interrato (S1):
  - o è stato approfondito il fronte di scavo, fino alla verticale del portico, con una traslazione dell'intercapedine verso l'esterno per circa 2 m. Tale modifica ha generato una superficie maggiore a quella di progetto di circa il 73,50 mq;
  - o il progetto prevedeva una suddivisione del piano in due aree funzionalmente e fisicamente indipendenti: una prima, recante destinazione d'uso cantina, con relativo disimpegno, accessibile dalla scala interna, ed una seconda, recante destinazione d'uso caldaia, accessibile dalla scala esterna. Diversamente dalle previsioni progettuali, un unico ambiente occupa tutto il piano che è

<sup>19</sup> verificando contestualmente la necessità dell'autorizzazione sismica in sanatoria **dell'intero fabbricato** ai sensi degli art. 37, 94 e successivi del DPR 380/01, in caso di difformità rispetto allo stato autorizzato presso i competenti uffici del genio civile.

<sup>20</sup> con sanzioni da determinarsi ai sensi dell' art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della DAC n. 44/2011.

<sup>21</sup> verificando contestualmente la necessità dell'autorizzazione sismica in sanatoria **dell'intero fabbricato** ai sensi degli art. 37, 94 e successivi del DPR 380/01, in caso di difformità rispetto allo stato autorizzato presso i competenti uffici del genio civile.

<sup>22</sup> NTA - Art. 107 - Zona B

<sup>23</sup> Gli oneri necessari al ripristino della chiostrina, del portico e delle aree a verde, stimati in €. 14.000,00, sono stati distribuiti in parti uguali essendo aree comuni, identificati con il sub 511 quali bene comuni non censibili tra il sub 506 (bene n2) ed il sub 508 (bene n3), con il bene n. 4 (sub 504)

<sup>24</sup> Non comprensivo degli oneri derivanti dall'eventuale autorizzazione sismica.

<sup>25</sup> che peraltro è stato suddiviso in due distinti ambienti, dove sono state ricavate due camere da letto.

ASTE GIUDIZIARIE

accessibile dall'interno, più precisamente dal piano rialzato, attraverso la scala ubicata in soggiorno, e dall'esterno attraverso la scala che sbarca sulle aree pavimentate al piano di campagna. Si segnala, inoltre, la porta di accesso all'intercapedine perimetrale dall'area pavimentata esterna del piano interrato;

- relativamente alle aree esterne:
  - o è stata realizzata una piscina interrata, di circa 20 mq di superficie, con una profondità media di 1,50 m, rispetto alla quale gli accertamenti condotti presso le competenti articolazioni comunali non hanno palesato alcun titolo edilizio autorizzativo. Inoltre, le aree esterne, circostanti la piscina stessa, e quelle prossime alle particelle 2310 e 329, in difformità alle prescrizioni progettuali e dell'atto d'obbligo edilizio, sono state pavimentate.

Le suindicate variazioni non possono essere integralmente sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente; inoltre non è perseguibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del Febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono successive a 01/10/2003<sup>26</sup>. Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2002, in mancanza del requisito della doppia conformità. Infatti, per quanto l'immobile ricada nel medesimo strumento urbanistico "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N. 42/O Dragona", si rileva che:

- nel 2003, alla presentazione del progetto, lo strumento urbanistico sovraordinato era il P.R.G. del Comune di Roma del 1962, le cui Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06/03/1979 prevedevano le seguenti specifiche fattispecie per i piani interrati:
  - o sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile;
- il PRG del Comune di Roma vigente rimanda alle N.T.A. di cui alla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 che prevede all'art. 4 "Grandezza Edilizie", la condizione per la quale le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non debbano superare il 10% della Superficie Utile Lorda<sup>27</sup> delle unità residenziale cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq.

ASTE GIUDIZIARIE

Si deduce la necessità di ripristinare lo stato legittimo, di cui variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2 giusta Denuncia di Inizio Attività del 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma, fatte salve le modifiche compatibili con la normativa urbanistica cogente. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di **Restauro** quelli destinati al:

- *ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni;*
- *ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare .... così come risulta dal titolo edilizio originario.*

In particolare, le opere da eseguirsi, riepilogate per macrocategoria, sono:

- Piano interrato (S1):
  - o arretramento della muratura di confine e ricostruzione dell'intercapedine di progetto;

<sup>26</sup> entrata in vigore dell'ultima legge sul Condono Edilizio

<sup>27</sup> misura in mq la somma delle superfici lorde dell'unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.



- rimozione delle superfetazioni insistenti nelle aree esterne all'intercapedine di progetto;
- ripristino del locale caldaia;
- ripristino degli impianti elettrici;
- Piano sottotetto (1);
  - demolizione del bagno e ripristino della parte di sottotetto non praticabile;
  - ripristino degli impianti elettrici;
  - ripristino delle finiture.
- Aree esterne:
  - ripristino delle aree comuni, con arretramento del cancello carrabile e pedonale, in armonia all'elaborato planimetrico, e contestuale rimessa in pristino delle aree a verde.

Sarà necessario, pertanto, incaricare un professionista che provveda ad istruire una specifica S.C.I.A.<sup>28</sup> ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 tesa ad eseguire le seguenti opere:

- ripristinare lo stato *quo ante* del piano interrato: *restauro e risanamento conservativo*;
- ripristinare lo stato *quo ante* del piano sottotetto: *restauro e risanamento conservativo*<sup>29</sup>;
- inibire le superfici realizzate in esubero a quanto autorizzato al piano interrato: *locali tombati*, punto 39 del glossario allegato al DM 2 marzo 2018 "Interventi edilizia libera".

Per quanto attiene, altresì, la eventuale residuale diversa distribuzione in pianta degli ambienti al piano interrato (S1) e sottotetto (1), essa potrà essere santa nell'ambito della stessa istruttoria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della deliberazione DAC 44/2011<sup>30</sup>.

Per quanto attiene la piscina, atteso il carattere pertinenziale della stessa all'unità principale, non essendo la realizzazione riconducibile all'art. 3 co. 1 let e.6 del DPR 380/01, è possibile istruire una procedura di sanatoria come intervento di cui all'art. 3 co. 1 let. "Ristrutturazione edilizia leggera"<sup>31</sup>.

Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 16.000,00 oltre €. 3.000,00 quale onorario professionale<sup>32</sup> del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

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

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

**BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

Gli accessi al cespite hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato che, come già argomentato, si circoscrivono nella diversa destinazione d'uso rispetto a quella di progetto, oltre alla

<sup>28</sup> verificando contestualmente la necessità dell'*autorizzazione sismica in sanatoria dell'intero fabbricato* ai sensi degli art. 37, 94 e successivi del DPR 380/01, in caso di difformità rispetto allo stato autorizzato presso i competenti uffici del genio civile.

<sup>29</sup> **laddove fosse possibile accertare che il cambio di destinazione d'uso dei sottotetti sia avvenuto in data successiva all'entrata in vigore della L.R. Lazio 13/09**, sarebbe possibile avviare unica istruttoria ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01 tesa a:

- piano sottotetto: ai sensi della LR Lazio 19/09, regolarizzare la nuova destinazione d'uso residenziale, previo accertamento di doppia conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, con il pagamento del contributo di costruzione, la sanzione pecuniaria pari a due volte il contributo di costruzione e la monetizzazione degli standard urbanistici calcolati ai sensi del DM 1444/68;
- piano interrato: regolarizzare lo stato dei luoghi, attraverso il ripristino dello stato *quo ante* (restauro e risanamento conservativo) ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012;
- si dovrà provvedere alla modifica dell'atto d'obbligo edilizio per la nuova destinazione d'uso del piano sottotetto, giusta circolare del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma prot. 230821 del 22/12/2023;
- si dovrà verificare la necessità dell'*autorizzazione sismica in sanatoria dell'intero fabbricato* ai sensi degli art. 37, 94 e successivi del DPR 380/01, in caso di difformità rispetto allo stato autorizzato presso i competenti uffici del genio civile.

<sup>30</sup> NTA - Art. 107 - Zona B

<sup>31</sup> Sono da corrispondere il contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01, calcolato in conformità alla Delibera del Consiglio Comunale n. 19/2005, le sanzioni di cui alla L.R. 1/2020 (che modifica la L.R. 15/08), pari a 2 volte il contributo di costruzione. Si rileva altresì che dovrà provvedersi alla modifica dell'atto d'obbligo edilizio per la nuova destinazione d'uso del piano sottotetto, giusta circolare del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma prot. 230821 del 22/12/2023

<sup>32</sup> Non comprensivo degli oneri derivanti dall'eventuale autorizzazione sismica.

modifica delle volumetrie e delle superfici disponibili, per effetto dell'accorpamento di altre parti del complesso. Più in particolare, si riscontra quanto segue:

- il bene risulta riconvertito ad unità residenziale, diversamente dal locale accessorio di cui alle previsioni di progetto;
- la cubatura autorizzata per tale destinazione, come dalle previsioni dell'art. 11 Accessori del P.P. 42/A, è pari a 21,42 mq (inferiore a 22,70 mq consentiti, pari a 1/50 dell'area del lotto), altezza lorda 2,50 m. Diversamente da tali previsioni, il bene ha assorbito parte della superficie destinata alla chiostrina scoperta, convertito a volumetria chiusa, dove sono state ricavati gli altri ambienti a servizio del bene, ovvero il bagno ed il disimpegno.

In considerazione delle specifiche prescrizioni per i locali accessori, ovvero al progetto protocollo n. 43584 del 14/07/2003 e relativa licenza n. 824 del 21/07/2004, sarà necessario ripristinare la configurazione autorizzata, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di **Restauro** quelli destinati al *ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni*. In particolare, le opere da eseguirsi sono:

- demolizione della parte di solaio di copertura della zona "chiostrina";
- demolizione delle murature perimetrali della zona "portico";
- ripristino della configurazione di progetto della zona "chiostrina";
- ripristino della configurazione di progetto della zona "portico";
- ripristino degli impianti elettrici;
- ripristino delle opere di finitura.
- ripristino delle aree a verde, come da atto d'obbligo edilizio.

Per quanto attiene la scala di accesso al piano interrato (S1) ricavata nella chiostrina, si potrà verificare con le articolazioni comunali preposte la sussistenza dei presupposti della S.C.I.A.<sup>33</sup> in sanatoria, ai sensi degli artt. 22 e 37 del DPR 380/2001<sup>34</sup>, diversamente dovrà essere ripristinato lo stato quo ante così come per le altre aree del piano interrato.

Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 7.000,00<sup>35</sup>, oltre €. 1.500,00 quale onorario professionale<sup>36</sup> del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

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

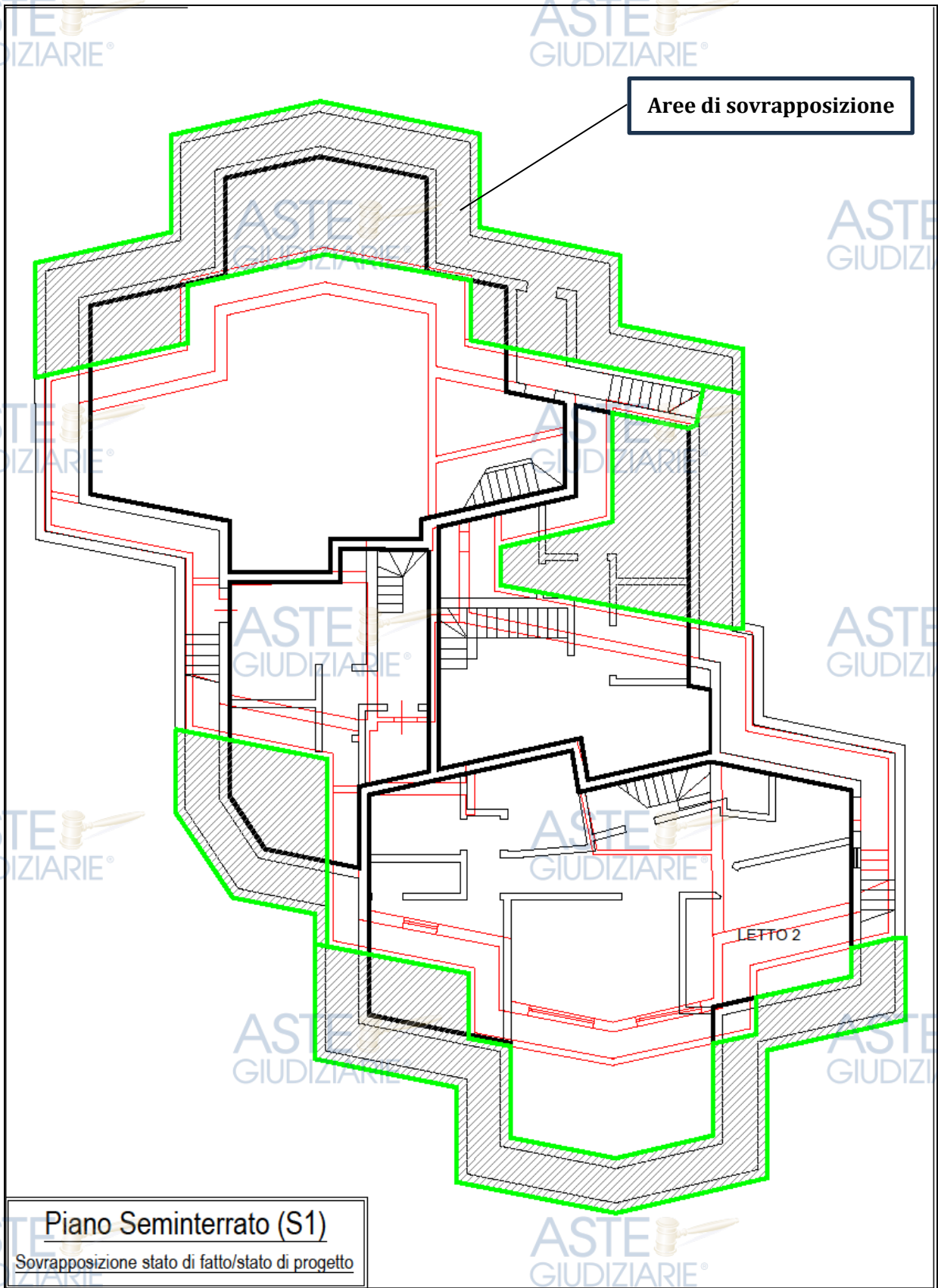
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

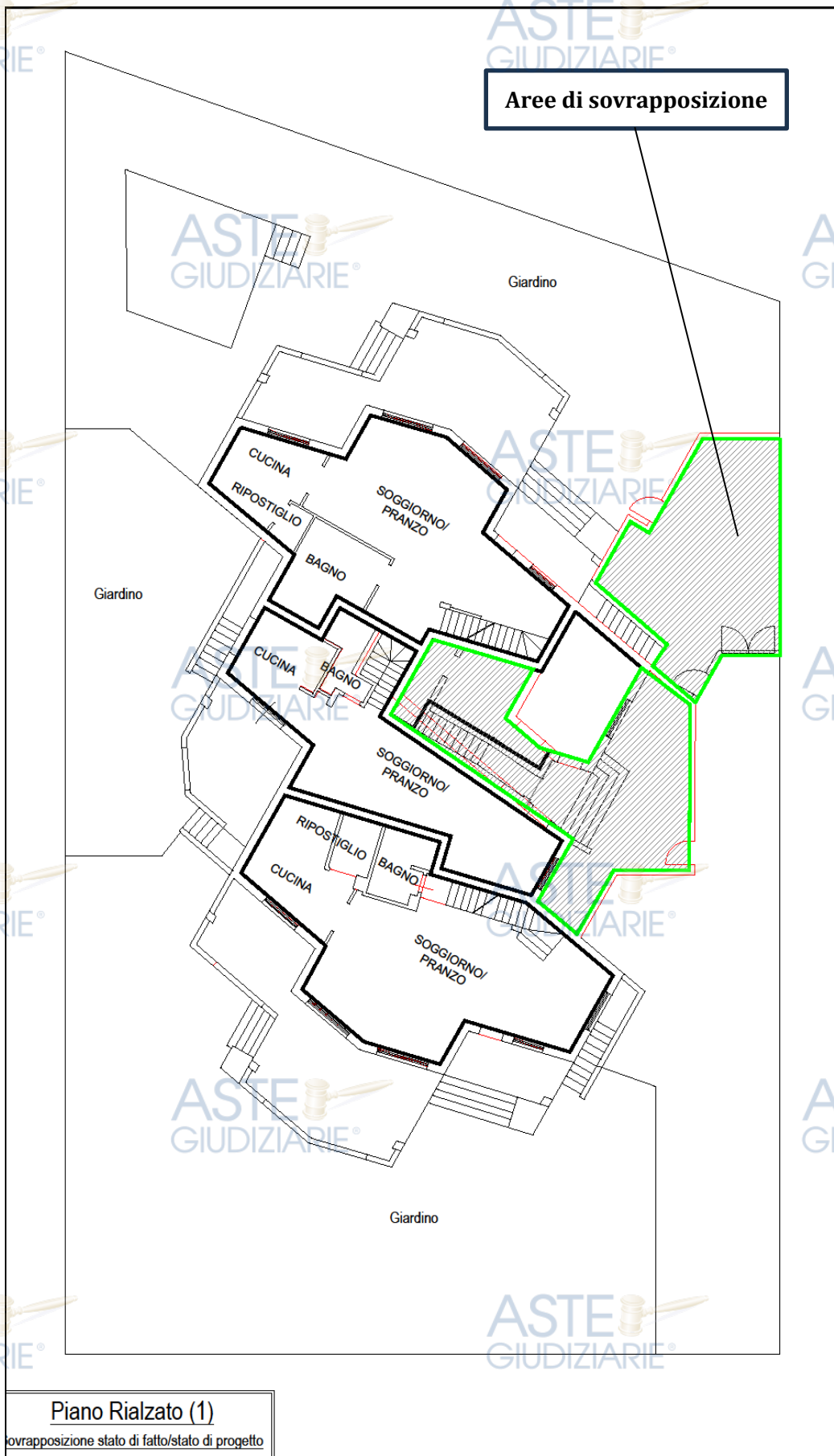
<sup>33</sup> con sanzioni da determinarsi ai sensi dell' art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della DAC n. 44/2011.

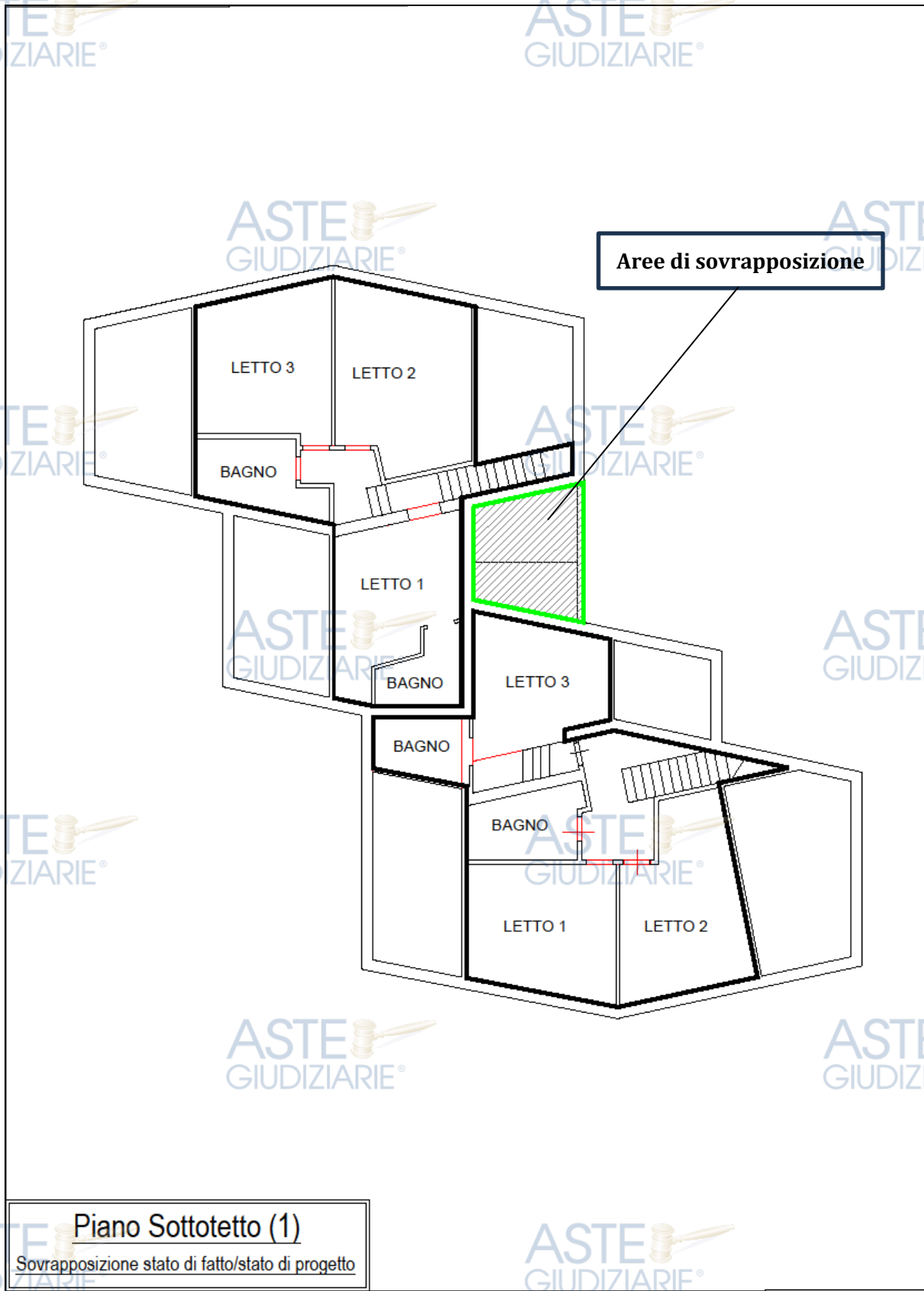
<sup>34</sup> verificando contestualmente la necessità dell'autorizzazione sismica in sanatoria **dell'intero fabbricato** ai sensi degli art. 37, 94 e successivi del DPR 380/01, in caso di difformità rispetto allo stato autorizzato presso i competenti uffici del genio civile.

<sup>35</sup> Gli oneri necessari al ripristino della chiostrina, del portico e delle aree a verde, stimati in €. 14.000,00, sono stati distribuiti in parti uguali essendo aree comuni, identificati con il sub 511 quali bene comuni non censibili tra il sub 506 (bene n2) ed il sub 508 (bene n3), con il bene n. 4 (sub 504)

<sup>36</sup> Non comprensivo degli oneri derivanti dall'eventuale autorizzazione sismica.







**Piano Sottotetto (1)**

Sovrapposizione stato di fatto/stato di progetto

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505

Non si é a conoscenza presenza di vincoli od oneri condominiali. Nel corso degli accessi ed a valle delle interazioni con i debitori eseguiti nonché con i proprietari/conduttori dei cespiti staggiati, si è constatato che non è costituito un condominio e che la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e conduzione delle parti comuni avviene in maniera forfettaria.

BENE N.2 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506

Si rimanda al bene n. 1.

BENE N.3 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 3, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcata A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 507

Si rimanda al bene n. 1.

BENE N.4 - DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBIcato A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508

Si rimanda al bene n. 1.

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 attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiale ed esperita un'attenta e puntale 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 per rendere l'indagine il più accurata possibile, ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, quali Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Gabetti, ecc., ecc., acquisendo anche informazioni presso la Borsa Immobiliare di Roma, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e la F.I.A.I.P. che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Si sono così ottenuti una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita.

Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Z32 - Acilia Nord - Dragona" per le compravendite di unità della tipologia "Ville e Villini", simili a quelli oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq. 1.550,00 ed €/mq. 2.300,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq. 2.000,00<sup>37</sup>.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo Scrivente ha ritenuto opportuno formare i lotti verificando la possibilità che i singoli beni possano costituire lotti indipendenti, per una maggiore commerciabilità degli stessi. Attesa la totale indipendenza dei cespiti, si è inteso costituire n. 2 lotti indipendenti, così costituiti:

| LOTTO      | BENE   | SUB     |
|------------|--------|---------|
| LOTTO N. 1 | BENE 1 | SUB 505 |
| LOTTO N. 2 | BENE 2 | SUB 506 |
|            | BENE 4 | SUB 508 |
| LOTTO N. 3 | BENE 3 | SUB 507 |

### LOTTO 1

BENE N.1 - UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 1, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 505

**Bene n. 1:** Unità immobiliare identificata con l'Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 505,

<sup>37</sup> Bene n. 3: il livello delle finiture del piano rialzato (T) e del piano sottotetto (1) bilanciano lo stato di conservazione del piano interrato (S1)

rendita € 976,10, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq. Essa è articolata su 3 livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), in comunicazione diretta attraverso una scala interna. Più in particolare, il cespite è stato ulteriormente suddiviso, per ragioni di opportunità<sup>38</sup>, in due distinte unità, ridenominate per utilità di trattazione: la prima **interno 1.1**, che occupa il piano interrato (S1), e la seconda **interno 1.2**, che invece occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1). **Interno 1.1**: all'interno 1.1 si accede da una scala indipendente, realizzata nell'intercapedine perimetrale, mentre all'interno 1.2 attraverso il porticato, che la delimita perimetralmente. Entrambe condividono un giardino esterno, che è definito da un muro di confine in blocchi di cemento, così come internamente, verso la corte comune e le pertinenze degli altri cespiti staggiti. Il piano interrato (S1) è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m ed è delimitato esternamente da una intercapedine, che si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato e circonda tutta la proprietà. Ha un'altezza interna di circa 2,55 m ed è adibito ad abitazione, internamente distribuita come segue: alla sinistra della porta di ingresso è stato ricavato un ambiente, adibito a camera da letto, dove è presente una finestra che guarda l'intercapedine esterna; un corridoio collega la zona d'ingresso con gli spazi residuali del piano, dove si trovano un ambiente adibito a soggiorno/cucina, dove sono presenti degli infissi a nastro che guardano le aree giardinate, un ambiente adibito ad altra camera da letto, con annessa cabina armadio, in comunicazione con l'esterno con una finestra a nastro, altro ambiente cieco ad uso studio oltre bagno cieco. La scala che collega l'interno 1.2 con l'interno 1.1 è stata interdetta; più in particolare al piano interrato (S1) le aree in prossimità di suddetta scala sono state delimitate mentre nel sottoscala è stato ricavato un bagno che è fuori uso. L'interno 1.1. ha assorbito il bene comune non censibile sub 514, pertinenza esclusiva del sub 505. **Interno 1.2**: l'interno 1.2, che occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1), presenta la seguente distribuzione: esternamente è circondata da un porticato coperto, al quale vi sia accede, dalle aree giardinate di pertinenza della proprietà, attraverso una rampa di scala; più in particolare il porticato è suddiviso in due aree, una prima area, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che insiste sul prospetto interno, in direzione Nord: predette aree sono comunque in continuità. Alle zone interne dell'interno 1.2 vi si accede attraverso una porta blindata dal porticato. L'interno 1.2 presenta una conformazione in pianta irregolare ed è articolata, al piano rialzato (1) attraverso un ampio soggiorno, in continuità con la cucina, separati reciprocamente da una porta scorrevole ed un bagno, ubicato nell'area interna del piano; dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda; le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3 m; attraverso una scala interna, si accede al piano sottotetto (1), dove è stata ricavata la zona notte, articolata su n. 3 camere da letto, di cui la camera 1 con bagno ad uso esclusivo e la camera 2 con annesso ripostiglio, ad uso cabina armadio, oltre un bagno; l'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza netta di circa 2.5 m mentre la pendenza trasversale è del 34,5%. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto del tipo VELUX. L'interno 1.2 è collegata all'interno 1.1 attraverso una scala interna, che non risulta fruibile essendo stata interdetta. Le aree giardinate esterne hanno conformazione in pianta irregolare e circondano la proprietà fino alla zona di confine; sono tenute con prato all'inglese oltre alcuni alberi di medio fusto. Il camminamento esterno, che collega le aree comuni, alle scale di accesso alla proprietà è pavimentato. Trattandosi di fatto di due unità distinte, ricavate nell'ambito dello stesso subalterno, la descrizione dello stato di conservazione, attesa anche le differenze nel merito, sarà argomentata in maniera distinta per l'interno 1.1 e per l'interno 1.2, oltre alle parti comuni esterne che le unità condividono. **Interno 1.1**: ubicato al piano interrato (S1), esso si presenta in uno stato di conservazione normale; attesa la sua posizione depressa rispetto al piano di campagna, sono diffusi in più punti macchie di umidità con distacchi degli intonaci da elementi strutturali. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei vari ambienti sono ceramica. Il riscaldamento avviene attraverso delle pompe di calore installate in alcuni degli ambienti mentre la

<sup>38</sup> la sentenza di separazione n. 22670/17 disponeva che venissero create due unità indipendenti, una al piano rialzato (T) unitamente al piano sottotetto (1) ed una seconda al piano interrato, funzionalmente indipendenti.



produzione di acqua calda sanitaria attraverso la caldaia che serve l'interno 1.2. L'intercapedine è stata parzialmente riconvertita a deposito oltre ad ospitare alcuni degli scarichi dei bagni che servono unità 2. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore; **Interno 1.2:** ubicato al piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), essa si presenta in uno stato di conservazione più che buono. Le finiture utilizzate sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto apribile in legno, del tipo VELUX. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano sottotetto (1) sono in ceramica mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T) e nelle camere da letto, al piano sottotetto (1), sono in parquet. La caldaia a condensazione alimenta la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio. Alcune delle camere da letto sono asservite da un impianto di raffrescamento con pompe di calore ed unità interne. L'intradosso del solaio di copertura presenta alcune macchie di umidità, particolarmente marcate nel bagno comune. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore. Le aree esterne si presentano in uno stato di conservazione normale, con prato sulla quasi totalità delle aree giardinate. Il cespite staggito è articolato su 3 livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), che risultano essere funzionali a due unità immobiliari indipendenti: - la prima, ridenominata interno 1.1, occupa il piano interrato; - la seconda, ridenominata interno 1.2, occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1). Entrambe condividono il medesimo giardino esterno, che perimetralmente è definito da un muro di confine in blocchi di cemento così come, internamente, verso la corte comune e le pertinenze degli altri cespiti staggiti. Le aree giardinate esterne hanno conformazione in pianta irregolare, sono tenute con prato all'inglese oltre alcuni alberi di medio fusto. Dal passaggio comune si accede alle unità attraverso un camminamento pavimentato. **Interno 1.1:** è accessibile dalle aree giardinate attraverso una scala posta nell'intercapedine esterna. La scala è pavimentata con alzate e pedate di marmo. Essa è direttamente collegata all'interno 1.2 attraverso una scala interna, che non risulta fruibile, essendo stata interdetta. Il piano di calpestio è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m, ha un'altezza interna di circa 2,55 m ed è adibito ad abitazione. Esso si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato ed è delimitato esternamente da una intercapedine, che circonda tutta la proprietà. È internamente distribuita come segue: alla sinistra della porta di ingresso è stato ricavato un ambiente, adibito a camera a letto, dove è presente una finestra che guarda l'intercapedine esterna; un corridoio collega la zona d'ingresso con gli spazi residuali del piano, dove si trovano un ambiente adibito a soggiorno/cucina, con infissi a nastro che guardano le aree giardinate, una camera da letto, con finestra a nastro ed annessa cabina armadio, un ambiente cieco, ad uso studio, ed un bagno cieco. Le aree in prossimità alla scala interna sono state delimitate con una muratura a tutt'altezza, mentre nel sottoscala è stato ricavato un bagno, che non risulta funzionante. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Le pareti interne sono intonacate e tinte. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei vari ambienti sono ceramica. Il riscaldamento avviene attraverso delle pompe di calore, installate in alcuni degli ambienti mentre la produzione di acqua calda sanitaria attraverso la caldaia, che serve in via prioritaria l'interno 1.2. L'intercapedine è stata parzialmente riconvertita a deposito, oltre ad ospitare alcuni degli scarichi dei bagni che servono l'interno 1.2. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a faretti a parete, plafoniere a soffitto, piuttosto che elementi a sospensione. **Interno 1.2:** occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1), presenta la seguente distribuzione: esternamente è circondata da un porticato coperto, al quale vi sia accede, dalle aree giardinate di pertinenza della proprietà, attraverso una rampa di scale. più in particolare il porticato è suddiviso in due aree, una prima area, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che insiste sul prospetto interno in direzione Nord: predette aree sono comunque in continuità. Il pavimento del portico è in cotto per esterni. Alle zone interne dell'interno 1.2

vi si accede attraverso una porta blindata dal porticato. L'interno 1.2 presenta una conformazione in pianta irregolare ed è articolata attraverso un ampio soggiorno, in continuità con la cucina, separati reciprocamente da una porta scorrevole in vetro e alluminio ed un bagno, ubicato nell'area interna del piano; dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda. Le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3,3 m; attraverso una scala interna, si accede al piano sottotetto (1), dove è stata ricavata la zona notte, articolata su n. 3 camere da letto, di cui una camera con bagno ad uso esclusivo, altra camera con annesso ripostiglio ad uso cabina armadio, oltre un bagno; l'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza di circa 2.55 m mentre la pendenza trasversale è del 34,5%. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto del tipo VELUX. Le finiture utilizzate sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano sottotetto (1) sono in ceramica mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T) e nelle camere da letto, al piano sottotetto (1) sono in parquet. La caldaia a condensazione alimenta la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio. La scala interna è pavimentata con alzate e pedate di legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. Alcune delle camere da letto sono asservite da un impianto di raffrescamento con pompe di calore ed unità interne. L'immobile risulta occupato come segue: interno 1.1, piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che la occupa con due figli minorenni, giusta sentenza di separazione ed assegnazione della dimora N. 22670/17 del Tribunale Ordinario di Roma; interno 1.2. piano interrato (S1), dal \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, giusta sentenza di separazione ed assegnazione della dimora N. 22670/17 del Tribunale Ordinario di Roma. Gli accessi al cespite ed alle sue pertinenze hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato che, come già argomentato, si circoscrivono nella suddivisione del bene in unità distinte e funzionalmente indipendenti, ridenominate interno 1.1 e interno 1.2. In dettaglio le variazioni risultano essere le seguenti: - relativamente al piano sottotetto (1), che ora è occupato per interno dall'interno 1.2, la destinazione d'uso degli ambienti è diversa da quella di cui alla variante in corso d'opera. Infatti, in sostituzione dell'essiccatoio, della soffitta e del lavatoio, è stata realizzata la zona notte, più in particolare costituita da n. 3 camere da letto, n. 2 bagni oltre disimpegni. Relativamente al bagno a servizio esclusivo della camera da letto, si precisa che esso è stato realizzato nella parte di sottotetto progettualmente non praticabile; - relativamente al piano rialzato (T), non si riscontrano difformità sostanziali rispetto al progetto di variante e lo stato dei luoghi è complessivamente coerente; - relativamente al piano interrato (S1), che ora è occupato per interno dall'interno 1.1: o è stato approfondito il fronte di scavo, fino alla verticale del portico, con una traslazione dell'intercapedine verso l'esterno per circa 2 m: l'intercapedine è ora sottoposta al marciapiede lungo tutto il perimetro esterno. Tale modifica ha generato una superficie eccedente a quella di progetto di circa 66 mq; o il progetto prevedeva una suddivisione del piano in due aree funzionalmente e fisicamente indipendenti: una prima, recante destinazione d'uso cantina, accessibile dalla scala interna, ed una seconda, recante destinazione d'uso caldaia, identificata dal sub 512, ed accessibile dalla scala esterna. La distribuzione interna risulta diversa in quanto l'intero piano è stato riconvertito alla nuova destinazione d'uso abitativa, che ingloba tutte le superfici e le volumetrie disponibili. Le suindicate variazioni non possono essere integralmente sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente; inoltre non è perseguibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del Febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono successive a 01/10/2003. Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2002, in mancanza del requisito della doppia conformità. Infatti, per quanto l'immobile ricada nel medesimo strumento urbanistico "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N. 42/O Dragona", si rileva che: - nel 2003, alla presentazione del progetto, lo strumento urbanistico sovraordinato era il P.R.G. del Comune di Roma del 1962, le cui Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06/03/1979 prevedevano le seguenti specifiche fattispecie per i piani interrati: o sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile

unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile; - il PRG del Comune di Roma vigente rimanda alle N.T.A. di cui alla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 che prevede all'art. 4 "Grandezza Edilizie", la condizione per la quale le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non debbano superare il 10% della Superficie Utile Lorda delle unità residenziale cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq. Si deduce la necessità di ripristinare lo stato legittimo, di cui variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2 giusta Denuncia di Inizio Attività del 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma, fatte salve le modifiche compatibili con la normativa urbanistica cogente. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di Restauro quelli destinati al: - ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni; - ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare .... così come risulta dal titolo edilizio originario. In particolare, le opere da eseguirsi, riepilogate per macrocategoria e distinte per piano sono: - Piano interrato (S1): o arretramento della muratura di confine, con contestuale demolizione di quelle degli ambienti interferenti e dei relativi impianti elettrici ed idrotermici; o ricostruzione dell'intercapedine di progetto; o ricostruzione del locale caldaia; o ripristino degli impianti elettrici; o ripristino delle finiture. - Piano sottotetto (1); o demolizione del bagno e ripristino della parte di sottotetto non praticabile; o ripristino degli impianti elettrici; o ripristino delle finiture. Sarà necessario, pertanto, incaricare un professionista che provveda ad istruire una specifica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 tesa ad eseguire le seguenti opere: - ripristinare lo stato quo ante del piano interrato: restauro e risanamento conservativo; - ripristinare lo stato quo ante del piano sottotetto: restauro e risanamento conservativo; - inibire le superfici realizzate in esubero a quanto autorizzato al piano interrato: locali tombati, punto 39 del glossario allegato al DM 2 marzo 2018 "Interventi edilizia libera". Per quanto attiene, altresì, la eventuale residuale diversa distribuzione in pianta degli ambienti al piano interrato (S1) e sottotetto (1), essa potrà essere santa nell'ambito della stessa istruttoria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della deliberazione DAC 44/2011. Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 17.000,00, oltre €. 3.500,00 quale onorario professionale del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale        |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------|
| Bene N° 1 - Unità residenziale interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato MASSA 57 Roma (RM). | 171,90 mq                | 2.000,00 €/mq   | €. 343.800,00      | 100%             | €. 343.800,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | €. 343.800,00 |

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

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Valore di mercato individuato: .....          | €. 343.800,00                |
| Riduzione per assenza di vizi: .....          | €. 34.380,00                 |
| Oneri per regolarizzazione: .....             | €. 20.500,00                 |
| Valore piena proprietà immobile libero: ..... | €. 288.920,00                |
|   | in c.t. €. <b>290.000,00</b> |

## LOTTO 2

**BENE N.2 – UNITÀ RESIDENZIALE INTERNO 2, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATA A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 506**

Unità immobiliare identificata con l'Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 505, rendita € 650,74, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 98 mq. Più in particolare il cespite si presenta articolato in due distinte unità indipendenti, ridenominate per utilità di trattazione in **Interno 2.1** ed **Interno 2.2**. Gli accessi insistono sullo spazio residuale del portico, che si raggiunge dal passaggio comune. Esse occupano la parte centrale della costruzione e si articolano su due (2) livelli, piano interrato (S1) e piano sottotetto (1), in comunicazione attraverso una scala interna. **Interno 2.1:** all'interno 2.1 si accede attraverso un portoncino blindato e si presenta con conformazione in pianta, sia al piano rialzato (T) che al piano interrato (S1), irregolare. Più in particolare al piano rialzato (T) troviamo, oltre ad un bagno, un ampio soggiorno, in continuità con l'angolo cottura, che è ubicato nella parte del piano in aderenza alle aree esterne. Al piano interrato (S1), invece, sono stati ricavati n. 2 camere da letto ed un bagno. L'angolo cottura è in continuità con un portico esterno scoperto attraverso il quale si accede alle aree giardinate. Il piano interrato (S1) è inoltre raggiungibile da una scala esterna, ricavata nell'intercapedine, dalla quale è possibile accedere ad una delle camere da letto. Le aree giardinate esterne sono delimitate verso le altre proprietà interne e quelle esterne attraverso un muro di confine, dell'altezza di circa 2 m. L'altezza interna del piano rialzato (T) è di circa 3 m mentre quella del piano interrato (S1) è di circa 2,55 m. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m. L'interno 2.1 ha assorbito il bene comune non censibile sub 513, pertinenza esclusiva del sub 506; **Interno 2.2:** l'interno 2.2 è accessibile dallo spazio residuale del portico, occupando anche parte di quello invece era destinato alla chiostrina. Più in particolare, in predetto spazio è stata ricavata una scala attraverso la quale si accede al piano interrato (S1), dove si trovano gli ambienti interni, che sono: soggiorno, in continuità con angolo cottura, n. 2 camere da letto, un locale deposito oltre un bagno. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m, pertanto, l'illuminazione naturale avviene attraverso delle finestre a nastro, che servono la camera da letto e l'angolo cottura. L'interno 2.2. ha assorbito parte del sub 511, bene comune non censibile, pertinenza del sub 506 e del sub 508. Trattandosi di fatto di due unità distinte, ricavate nell'ambito dello stesso subalterno, la descrizione dello stato di conservazione, sarà argomentata in maniera distinta per l'interno 2.1 e per l'interno 2.2, oltre alle aree giardinate esterne di pertinenza della sola interno 2.1. - **Interno 2.1:** ubicato al piano rialzato (T) e piano interrato (S1), essa si presenta in uno stato di conservazione normale. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano interrato (S1), sono in ceramica così come i pavimenti degli spazi connettivi al piano interrato (S1), mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T), e nelle camere da letto, al piano interrato (S1), sono in laminato. La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico mentre l'alimentazione del gas della cucina avviene attraverso delle bombole, entrambi posizionati sul portico esterno. Il riscaldamento/raffrescamento del soggiorno avviene attraverso una pompa di calore mentre non risultano installate altre apparecchiature a servizio dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento dei residuali ambienti dell'unità. Le aree esterne si presentano in uno stato di conservazione normale, con prato sulla quasi totalità delle aree giardinate. Relativamente alle aree esterne, esse si pre Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione,

comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore. - **Interno 2.2:** distribuito al piano interrato (S1), essa si presenta in uno stato di conservazione normale nonostante la sua posizione, depressa rispetto al piano di campagna, non sia pienamente aderente alla destinazione d'uso alla quale è adibita. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei vari ambienti sono ceramica. I terminali dell'impianto in alluminio non risultano alimentati, pertanto, da quanto dedotto nel corso dell'accesso, il riscaldamento dell'unità avviene all'occorrenza attraverso delle stufe elettriche. Un boiler elettrico installato nel bagno produce l'acqua calda sanitaria. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente. Il cespite staggito ha subito delle modifiche rispetto alle previsioni di progetto ed è stato suddiviso in due distinte unità indipendenti, i cui accessi insistono sullo spazio progettualmente destinato a portico, che si raggiunge dal passaggio comune. Esse sono state ridenominate, per utilità di trattazione, in: **interno 2.1**, alla quale si accede dalla porta laterale sx; **interno 2.2**, alla quale si accede dalla porta centrale. Occupano la parte centrale della costruzione e si articolano su due (2) livelli, piano interrato (S1) e piano rialzato (T). - **Interno 2.1:** presenta una conformazione in pianta, sia al piano rialzato (T) che al piano interrato (S1), irregolare. Al piano rialzato (T) si trovano un ampio soggiorno, in continuità con l'angolo cottura, ed un bagno. Dall'angolo cottura, si accede attraverso una porta finestra al portico scoperto esterno ovvero alle aree giardinate e sono tenute con prato all'inglese. Una scala interna collega il piano rialzato (T) con il piano interrato (S1), dove sono state ricavate n. 2 camere da letto ed un bagno. Il piano interrato (S1) è, inoltre, raggiungibile da una scala esterna, ricavata nell'intercapedine laterale, che comunica attraverso una porta con una delle camere da letto. Le aree giardinate esterne sono delimitate verso le altre proprietà interne ed esterne attraverso un muro di confine in blocchi di cemento. L'altezza interna del piano rialzato (T) è di circa 3,3 m mentre quella del piano interrato (S1) è di circa 2,55 m. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano interrato (S1), sono in ceramica così come i pavimenti degli spazi connettivi al piano interrato (S1), mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T), e nelle camere da letto, al piano interrato (S1), sono in laminato. La pavimentazione del portico esterno è in cotto per esterni. La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico mentre l'alimentazione del gas della cucina avviene attraverso delle bombole, entrambi i sistemi di produzione sono posizionati sul portico esterno. Il riscaldamento/raffrescamento del soggiorno avviene attraverso una pompa di calore, mentre negli altri ambienti all'occorrenza con stufe elettriche. La scala interna è pavimentata con alzate e pedate in ceramica mentre la scala esterna con alzate e pedate in travertino. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. - **Interno 2.2:** distribuito tra il piano rialzato (T) ed il piano interrato (S1), è stato ricavato da parte degli spazi del piano rialzato (T), progettualmente coperti/scoperti destinati a portico/chiostrina, e da parte degli spazi del piano interrato (S1), progettualmente appartenenti all'interno 2.1 In particolare, il piano rialzato (T) assolve l'unità medesima solo attraverso una scala di collegamento, mentre tutti gli ambienti funzionali sono ubicati al piano interrato (S1), ovvero: soggiorno, in continuità con angolo cottura, n. 2 camere da letto, un locale deposito oltre un bagno. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m e l'altezza interna è di circa 2,55 m; l'illuminazione naturale avviene attraverso delle finestre a nastro, che servono le camere da letto e l'angolo cottura. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in ceramica così come i pavimenti del piano interrato (S1). La scala interna è pavimentata con le medesime finiture in ceramiche utilizzate per i pavimenti ed i rivestimenti interni. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico installato nel bagno. Il riscaldamento degli ambienti avviene all'occorrenza con stufe

elettriche. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. L'immobile risulta di fatto distinto in due diverse unità, ridenominate **interno 2.1** ed **interno 2.2**, che sono occupati da soggetti diversi. **Interno 2.1** risulta locato al Sig. , CF in forza del contratto di locazione sottoscritto per *uso abitativo* registrato in 20/06/2023 al n. 003752-serie 3Y, con decorrenza dal 01/06/2023 e fino al 31/05/2026. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: registrazione contratto: 20/06/2023 (n. 003752 serie 3T), scadenza contratto: 31/05/2026, scadenza disdetta: 30/11/2025, rilascio: 31/05/2026, Canone di locazione mensile: € 700,00. Il canone annuo veniva pattuito in € 8.400,00, importo da corrispondere in rate mensili anticipate di € 700,00. Sul punto si rileva che per le abitazioni civili, il canone di locazione medio congruo, ricavabile dalla media dei valori delle pubblicazioni della Borsa Immobiliare di Roma e dell'Osservatorio Immobiliare, è compreso nell'intervallo 5,80 - 10,80 €/mq. Essendo la superficie commerciale di circa 91,20 mq, si ricava che il canone mensile è compreso nella fascia 528,96 €/984,96 €. Per quanto sopra, lo Scrivente deduce che il canone di locazione mensile di €. 700,00 è da ritenersi congruo. Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura. - **Interno 2.2** risulta occupato in via temporanea dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Dagli approfondimenti condotti non sono emersi titoli pertinenti l'occupazione del bene. Gli accessi al cespite ed alle sue pertinenze hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato, che, come già argomentato, si circoscrivono nella suddivisione del bene in unità distinte e funzionalmente indipendenti, ridenominate interno 2.1 e interno 2.2. In particolare, la creazione di suddette unità immobiliari è stata resa possibile attraverso: - la riconversione di parte degli spazi progettualmente destinati a portico coperto a chiostrina scoperta: tali volumetrie sono state trasformate in spazi chiusi ed è stato possibile realizzare una delle scale di accesso al piano interrato; - in sostituzione di parte del portico, è stato ricavato un disimpegno, dal quale si accede all'interno 2.1 e all'interno 2.2. In particolare, all'interno 2.1 si accede da una porta posta alla sx del disimpegno mentre l'accesso all'interno 2.2 avviene da una porta posta frontalmente; - il piano rialzato è occupato per intero dall'interno 2.1. Rispetto alla configurazione del progetto di variante, non si riscontrano difformità sostanziali e lo stato dei luoghi è complessivamente coerente; - al piano interrato, è stato approfondito il fronte di scavo, sia sul lato nord che su lato sud, fino alla verticale di entrambi i portici, con una traslazione dell'intercapedine verso l'esterno per circa 2 m. per circa 2 m: l'intercapedine è ora sottoposta al marciapiede lungo tutto il perimetro esterno. Tale modifica ha generato una superficie eccedente a quella di progetto di circa 49 mq. Il piano interrato (S1) è stato suddiviso in due aree distinte e non comunicanti, che asservono rispettivamente l'interno 2.1 e l'interno 2.2. In particolare, la zona nord è funzionale all'interno 2.1 mentre la zona sud all'interno 2.2; - il progetto prevedeva una suddivisione del piano interrato (S1) in due aree funzionalmente e fisicamente indipendenti: una prima, recante destinazione d'uso cantina, accessibile dalla scala interna, ed una seconda, recante destinazione d'uso caldaia, ed accessibile dalla scala esterna. La distribuzione interna risulta sensibilmente diversa in quanto: o la zona nord, funzionale all'interno 2.1, costituisce di fatto la zona notte dell'unità stessa, con n. 2 camere da letto ed un bagno. Una delle camere da letto è accessibile dall'esterno, attraverso la scala ubicata nell'intercapedine; o la zona sud, funzionale all'interno 2.2, è occupata da soggiorno/angolo cottura, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno oltre disimpegno. Le suindicate variazioni non possono essere integralmente sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente; inoltre non è perseguibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del Febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono successive a 01/10/2003. Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2002, in mancanza del requisito della doppia conformità. Infatti, per quanto l'immobile ricada nel medesimo strumento urbanistico "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N. 42/O Dragona", si rileva che: - nel 2003, alla presentazione del progetto, lo strumento urbanistico sovraordinato era il P.R.G. del Comune di Roma del 1962, le cui Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06/03/1979 prevedevano le seguenti specifiche fattispecie per i piani interrati: o sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non

tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile; - il PRG del Comune di Roma vigente rimanda alle N.T.A. di cui alla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 che prevede all'art. 4 "Grandezza Edilizie", la condizione per la quale le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non debbano superare il 10% della Superficie Utile Lorda delle unità residenziale cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq. Si deduce la necessità di ripristinare lo stato legittimo, di cui variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2 giusta Denuncia di Inizio Attività del 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma, fatte salve le modifiche compatibili con la normativa urbanistica cogente. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di Restauro quelli destinati al: - ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni; - ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare .... così come risulta dal titolo edilizio originario. In particolare, le opere da eseguirsi, riepilogate per macrocategoria, sono: - Piano interrato (S1): o arretramento della muratura di confine e ricostruzione dell'intercapedine di progetto; o rimozione delle superfetazioni insistenti nelle aree esterne all'intercapedine di progetto; o demolizione del bagno; o ripristino del locale caldaia; ripristino degli impianti elettrici; o ripristino delle opere di finitura. - Piano rialzato (T); o demolizione della parte di solaio di copertura della zona "chiostrina"; o demolizione delle murature perimetrali della zona "portico"; o ripristino della configurazione di progetto della zona "chiostrina"; o ripristino della configurazione di progetto della zona "portico"; o ripristino degli impianti elettrici; o ripristino delle opere di finitura; - Aree esterne: o ripristino delle aree a verde, come da atto d'obbligo edilizio. Sarà necessario, pertanto, incaricare un professionista che provveda ad istruire una specifica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 tesa ad eseguire le seguenti opere: -ripristinare lo stato quo ante del piano interrato (S1)e del piano rialzato, con particolare riguardo alla chiostrina ed al portico: restauro e risanamento conservativo; - inibire le superfici realizzate in esubero a quanto autorizzato al piano interrato: locali tombati, punto 39 del glossario allegato al DM 2 marzo 2018 "Interventi edilizia libera". Per quanto attiene la scala di accesso al piano interrato (S1) ricavata nella chiostrina, si potrà verificare con le articolazioni comunali preposte la sussistenza dei presupposti della S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi degli artt. 22 e 37 del DPR 380/2001, diversamente dovrà essere ripristinato lo stato quo ante così come per le altre aree del piano interrato. Per quanto attiene, altresì, la eventuale residuale diversa distribuzione in pianta degli ambienti al piano interrato (S1), essa potrà essere sanata nell'ambito della stessa istruttoria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della deliberazione DAC 44/2011. Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 14.000,00, oltre €. 3.000,00 quale onorario professionale del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

---

**BENE N.4 – DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

---

Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 508, rendita € 47,10, categoria C/2, classe 7, consistenza

16 mq. Essa è collocata nella parte centrale della costruzione, in aderenza ad altri cespiti staggiati oggetto della procedura, bene 2 sub 506 e bene 3 sub 507. Occupa lo spazio della costruzione progettualmente destinato a deposito, oltre una parte del porticato e della chiostrina e vi accede dal passaggio comune esterno. È ubicata al piano rialzato (T) ed è distribuita secondo una forma sostanzialmente irregolare su unico livello. Vi si accede dallo spazio progettualmente destinato a portico, condiviso con gli accessi degli interni 2.1 e 2.2 del sub 506, attraverso un portoncino dedicato ed è articolato come segue: soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Il soggiorno è posto in aderenza agli spazi esterni ed è pertanto finestrato mentre entrambi gli altri ambienti sono ubicati nella parte interna, privi di illuminazione naturale. L'altezza interna degli ambienti è di circa 3 m. Il bene ha assorbito parte del sub 511, bene comune non censibile ai beni sub. 506 e sub. 508. Lo stato di conservazione del cespite è normale, nonostante siano ammassati oggetti di varia natura in quasi tutti gli ambienti dell'unità. Complessivamente le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. I terminali dell'impianto in alluminio non risultano alimentati, pertanto, da quanto dedotto nel corso dell'accesso, il riscaldamento dell'unità avviene all'occorrenza attraverso delle stufe elettriche. Un boiler elettrico installato nel bagno produce l'acqua calda sanitaria. Nell'ambiente di collegamento tra il soggiorno ed il bagno è installato un condizionatore a pompa di calore. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore. Deposito, che insiste nella parte centrale della costruzione, è ricompresa tra gli altri cespiti staggiati bene 2 sub 506 e bene 3 sub 507. Occupa lo spazio della costruzione progettualmente destinato a deposito, oltre una parte del porticato chiuso e della chiostrina aperta, e vi accede dal passaggio comune esterno. È ubicata al piano rialzato (T) ed è distribuita secondo una forma sostanzialmente irregolare su unico livello. Vi si accede dallo spazio progettualmente destinato a portico, condiviso con gli accessi delle interno 2.1 e 2.2 del sub 506, attraverso un portoncino dedicato ed è articolato come segue: soggiorno, con angolo cottura, camera da letto e bagno. Il soggiorno è posto in aderenza agli spazi esterni ed è pertanto finestrato mentre entrambi gli altri ambienti sono ubicati nella parte interna, privi di illuminazione naturale. L'altezza interna degli ambienti è di circa 3 m. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. I terminali dell'impianto in alluminio non risultano alimentati, pertanto, da quanto dedotto nel corso dell'accesso, il riscaldamento dell'unità avviene all'occorrenza attraverso delle stufe elettriche. Un boiler elettrico installato nel bagno produce l'acqua calda sanitaria. Nell'ambiente di collegamento tra il soggiorno ed il bagno è installato un condizionatore a pompa di calore. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. L'immobile risulta libero da persone ma gli ambienti sono occupati da suppellettili di varie dimensioni che, in taluni casi, impediscono la piena fruibilità degli ambienti. Gli accessi al cespite hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato che, come già argomentato, si circoscrivono nella diversa destinazione d'uso rispetto a quella di progetto, oltre alla modifica delle volumetrie e delle superfici disponibili, per effetto dell'accorpamento di altre parti del complesso. Più in particolare, si riscontra quanto segue: il bene risulta riconvertito ad unità residenziale, diversamente dal locale accessorio di cui alle previsioni di progetto; la cubatura autorizzata per tale destinazione, come dalle previsioni dell'art. 11 Accessori del P.P. 42/A, è pari a 21,42 mq (inferiore a 22,70 mq consentiti, pari a 1/50 dell'area del lotto), altezza lorda 2,50 m. Diversamente da tali previsioni, il bene ha assorbito parte della superficie destinata alla chiostrina scoperta, convertito a volumetria chiusa, dove sono state ricavati gli altri ambienti a servizio del bene, ovvero il bagno ed il disimpegno. In considerazione delle specifiche prescrizioni per i locali accessori, ovvero al progetto protocollo n. 43584 del 14/07/2003 e relativa licenza n. 824 del 21/07/2004, sarà necessario ripristinare la configurazione autorizzata, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma. Più in particolare, in relazione al combinato



disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di **Restauro** quelli destinati al *ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni*. In particolare, le opere da eseguirsi sono: - demolizione della parte di solaio di copertura della zona "chiostrina"; - demolizione delle murature perimetrali della zona "portico"; - ripristino della configurazione di progetto della zona "chiostrina"; - ripristino della configurazione di progetto della zona "portico"; - ripristino degli impianti elettrici; - ripristino delle opere di finitura; - ripristino delle aree a verde, come da atto d'obbligo edilizio. Per quanto attiene la scala di accesso al piano interrato (S1) ricavata nella chiostrina, si potrà verificare con le articolazioni comunali preposte la sussistenza dei presupposti della S.C.I.A in sanatoria, ai sensi degli artt. 22 e 37 del DPR 380/2001, diversamente dovrà essere ripristinato lo stato quo ante così come per le altre aree del piano interrato. Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 7.000,00, oltre €. 1.500,00 quale onorario professionale del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Unità residenziale interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato MASSA 57 Roma (RM). | 115,80 mq                | 2.000,00 €/mq   | € 231.600,00       | 100%             | € 231.600,00 |
| <b>Bene N° 4</b> - Unità residenziale interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato MASSA 57 Roma (RM). | 7,50 mq                  | 2.000,00 €/mq   | 15.000,00 €/mq     | 100%             | € 15.000,00  |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 246.600,00 |

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore di mercato individuato:          | € 246.600,00        |
| Riduzione per assenza di vizi:          | € 24.660,00         |
| Oneri per regolarizzazione:             | € 25.500,00         |
| Valore piena proprietà immobile libero: | € 196.440,00        |
| in c.t.                                 | <b>€ 200.000,00</b> |

### LOTTO 3

**BENE N.4 – DEPOSITO, PARTE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE, UBICATO A ROMA IN VIA RENATO MASSA 57 ROMA (RM), CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FG 1103 PART 2766 SUB 508**

Unità immobiliare, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 507, rendita € 976,10, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq. Essa è articolata su tre (3) livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), che risultano in comunicazione attraverso due scale interne. Al bene si accede dalla porzione di viabilità interna condominiale, dalla quale è fisicamente separata per mezzo di un cancello in ferro con passo pedonale e carrabile; più precisamente è stato installato in

prossimità del subalterno 508, assorbendo di fatto una porzione di passaggio comune sub 510 bene comune non censibile. La proprietà insiste nella parte terminale del fabbricato, in direzione Est, oltre tutte le aree perimetrali che la delimitano attraverso un muro di confine in muratura dalle proprietà esterne. Al fabbricato si accede dalle aree pertinenziali esterne attraverso una rampa di scale che sbarca sul porticato, che circonda il piano rialzato (1), dove si trova la porta blindata di accesso. Il piano rialzato (1), che presenta una conformazione in pianta irregolare, è esternamente circondato da un porticato coperto, suddiviso in due aree in continuità: una prima, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che sul prospetto interno in direzione Nord. Internamente si trovano un ampio soggiorno, in continuità con la cucina, oltre un bagno. Dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda; le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3,3 m; l'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza di circa 2,55 m con una pendenza trasversale è del 34,5%. Il giardino è delimitato esternamente da un muro di confine in blocchi di cemento, così come internamente verso la corte comune e le pertinenze degli altri cespiti staggiati. Il piano interrato (S1) è accessibile internamente attraverso una scala che insiste al piano rialzato nel soggiorno, oltre ad una scala esterna che invece insiste sulle aree giardinate. Il piano è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m ed è delimitato esternamente da un'intercapedine, che circonda tutta la proprietà. Ha un'altezza interna di circa 2,55 m, si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato ed è adibito a deposito. Le aree giardinate esterne hanno una conformazione in pianta irregolare e circondano la proprietà fino alla zona di confine; sono tenute con prato all'inglese oltre alcuni alberi di medio fusto. Una parte delle aree esterne, quelle catastalmente appartenenti ai beni comuni è invece pavimentata. In prossimità del confine nord-est è stata realizzata una piscina natatoria. La piscina risulta asservita da un ambiente con doccia, con copertura provvisoria in legno, in comunicazione con particella 2310 attraverso una porta in ferro. Lo stato di conservazione del cespite è buono, in particolar modo al piano rialzato (T) ed al piano sottotetto (1). Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto apribile in legno, del tipo VELUX. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. I pavimenti dei vani residuali sono in parquet. In generale il livello delle finiture del piano rialzato (T) e del piano sottotetto (1) sono buoni e lo stato di conservazione è buono. Una caldaia a condensazione serve l'impianto di riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio così come la produzione di acqua calda sanitaria. Diversamente dai piani fuori terra, il piano interrato (S1) si presenta ancora nello stato grezzo: le pareti sono ancora a vista con i laterizi, non sono stati applicati nessuno degli strati di finitura, così come il pavimento, dove non è stato posato il massetto né alcun rivestimento. L'impianto elettrico è provvisorio ed è costituito plafoniere applicate alle pareti o all'intradosso dei soffitti. Le aree esterne sono in uno stato di conservazione che non denota una particolare cura; le aree giardinate sono in prevalenza piantumate con prato, la parte di passaggio comune annessa alla proprietà è pavimentata con blocchi di porfido mentre la parte residuale è occupato dalla piscina, le cui aree circostanti sono pavimentate con lastre di porfido. La piscina, inoltre, risulta asservita da un ambiente con doccia, con copertura provvisoria in legno, in comunicazione con particella 2310 attraverso una porta in ferro. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore. L'unità immobiliare è articolata su tre (3) livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), che risultano in comunicazione attraverso due scale interne indipendenti. Completa la proprietà l'area pertinenziale esterna, che è delimitata, rispetto alle altre proprietà esterne, attraverso un muro di confine in blocchi di cemento mentre, rispetto al passaggio comune, attraverso un cancello in ferro con passo pedonale e carrabile; più precisamente il cancello è stato installato in prossimità del subalterno 508, assorbendo di fatto una porzione di passaggio comune. La proprietà insiste sulla parte terminale del fabbricato, in direzione Est. Essa è esternamente circondata da un portico coperto, al quale vi si accede dalle aree esterne, attraverso una rampa di scale. Più in particolare il portico è suddiviso in due aree: una prima, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che insiste, sul prospetto interno in direzione Nord (predette aree

sono comunque in continuità). Alla proprietà si accede attraverso la porta di ingresso, ubicata sul portico. Internamente, al piano rialzato (1) si trovano un ampio soggiorno, la cucina, separata dal soggiorno attraverso una porta in vetro ed alluminio, oltre un bagno. Dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda. Le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3,3 m. L'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza di circa 2.55 m con una pendenza trasversale è del 34,5%. Il piano interrato (S1) è accessibile attraverso una scala interna, che insiste nel soggiorno e una scala esterna, che invece si trova nelle aree esterne. Il piano interrato (S1)(1) è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m ed è delimitato esternamente da un'intercapedine, che circonda tutta la proprietà. Ha un'altezza interna di circa 2,55 m, si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato ed è adibito a deposito. All'intercapedine è possibile accedere attraverso la scala esterna. Le finiture utilizzate al piano rialzato (T) ed al piano primo (1) sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto apribile in legno, del tipo VELUX. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. I pavimenti dei vani residuali sono in parquet. La scala interna è pavimentata con alzate e pedate in parquet. Una caldaia a condensazione serve l'impianto di riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio, così come la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. Diversamente dai piani fuori terra, il piano interrato (S1) si presenta ancora nello stato grezzo: le pareti sono a vista con laterizi e non sono stati applicati nessuno degli strati di finitura, così come il pavimento, dove non è stato posato il massetto né alcun rivestimento. L'impianto elettrico è provvisorio ed è costituito plafoniere applicate alle pareti o all'intradosso dei soffitti. Le aree esterne giardinate sono in prevalenza piantumate con prato, con alcuni alberi di medio fusto, la parte di passaggio comune annessa alla proprietà è pavimentata con blocchi di porfido mentre la parte residuale è occupata dalla piscina, le cui aree circostanti sono pavimentate con lastre di porfido. La piscina, inoltre, risulta asservita da un ambiente con doccia, con copertura provvisoria in legno, in comunicazione con particella 2310 attraverso una porta in ferro. L'immobile risulta occupato dal proprietario pro quota e debitore esecutato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che lo abita col proprio nucleo familiare, composto da coniuge e due figli maggiorenni. Gli accessi al cespite hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato che si circoscrivono nella diversa destinazione d'uso rispetto a quella di progetto, oltre alla modifica delle volumetrie e delle superfici disponibili. In dettaglio le variazioni risultano essere le seguenti: - relativamente al piano sottotetto (1), la destinazione d'uso degli ambienti è diversa da quella di cui alla *variante in corso d'opera*. Infatti, in sostituzione dell'essiccatoio, della soffitta e del lavatoio, è stata realizzata la zona notte, più in particolare costituita da n. 3 camere da letto, n. 2 bagni oltre disimpegni; - relativamente al piano rialzato (T), non si riscontrano difformità sostanziali- rispetto al progetto di variante e lo stato dei luoghi è complessivamente coerente; - relativamente al piano interrato (S1): è stato approfondito il fronte di scavo, fino alla verticale del portico, con una traslazione dell'intercapedine verso l'esterno per circa 2 m. Tale modifica ha generato una superficie maggiore a quella di progetto di circa il 73,50 mq; il progetto prevedeva una suddivisione del piano in due aree funzionalmente e fisicamente indipendenti: una prima, recante destinazione d'uso cantina, con relativo disimpegno, accessibile dalla scala interna, ed una seconda, recante destinazione d'uso caldaia, accessibile dalla scala esterna. Diversamente dalle previsioni progettuali, un unico ambiente occupa tutto il piano che è accessibile dall'interno, più precisamente dal piano rialzato, attraverso la scala ubicata in soggiorno, e dall'esterno attraverso la scala che sbarca sulle aree pavimentate al piano di campagna. Si segnala, inoltre, la porta di accesso all'intercapedine perimetrale dall'area pavimentata esterna del piano interrato; relativamente alle aree esterne: è stata realizzata una piscina interrata, di circa 20 mq di superficie, con una profondità media di 1,50 m, rispetto alla quale gli accertamenti condotti presso le competenti articolazioni comunali non hanno palesato alcun titolo edilizio autorizzativo. Inoltre, le aree esterne, circostanti la piscina stessa, e quelle prossime alle particelle 2310 e 329, in difformità alle prescrizioni progettuali e dell'atto d'obbligo edilizio, sono state pavimentate. Le

suindicate variazioni non possono essere integralmente sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente; inoltre non è perseguibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del Febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono successive a 01/10/2003. Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2002, in mancanza del requisito della doppia conformità. Infatti, per quanto l'immobile ricada nel medesimo strumento urbanistico "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N. 42/O Dragona", si rileva che: nel 2003, alla presentazione del progetto, lo strumento urbanistico sovraordinato era il P.R.G. del Comune di Roma del 1962, le cui Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06/03/1979 prevedevano le seguenti specifiche fattispecie per i piani interrati: sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile; il PRG del Comune di Roma vigente rimanda alle N.T.A. di cui alla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 che prevede all'art. 4 "Grandezza Edilizia", la condizione per la quale le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non debbano superare il 10% della Superficie Utile Lorda delle unità residenziale cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq. Si deduce la necessità di ripristinare lo stato legittimo, di cui variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2 giusta Denuncia di Inizio Attività del 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma, fatte salve le modifiche compatibili con la normativa urbanistica cogente. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di **Restauro** quelli destinati al: *ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni; ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare .... così come risulta dal titolo edilizio originario.* In particolare, le opere da eseguirsi, riepilogate per macrocategoria, sono: Piano interrato (S1): arretramento della muratura di confine e ricostruzione dell'intercapedine di progetto; rimozione delle superfetazioni insistenti nelle aree esterne all'intercapedine di progetto; ripristino del locale caldaia; ripristino degli impianti elettrici - Piano sottotetto (1); demolizione del bagno e ripristino della parte di sottotetto non praticabile; ripristino degli impianti elettrici; ripristino delle finiture.- Aree esterne: ripristino delle aree comuni, con arretramento del cancello carrabile e pedonale, in armonia all'elaborato planimetrico. Sarà necessario, pertanto, incaricare un professionista che provveda ad istruire una specifica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 tesa ad eseguire le seguenti opere:  
ripristinare lo stato *quo ante* del piano interrato: *restauro e risanamento conservativo*; - ripristinare lo stato *quo ante* del piano sottotetto: *restauro e risanamento conservativo*; inibire le superfici realizzate in esubero a quanto autorizzato al piano interrato: *locali tombati*, punto 39 del glossario allegato al DM 2 marzo 2018 "Interventi edilizia libera". Per quanto attiene, altresì, la eventuale residuale diversa distribuzione in pianta degli ambienti al piano interrato (S1) e sottotetto (1), essa potrà essere sanata nell'ambito della stessa istruttoria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della deliberazione DAC 44/2011<sup>39</sup>. Per quanto attiene la piscina, atteso il carattere pertinenziale della stessa all'unità principale, non essendo la realizzazione riconducibile all'art. 3 co. 1 let e.6 del DPR 380/01, è possibile istruire una procedura di sanatoria come intervento di cui all'art. 3 co. 1 let. "Ristrutturazione edilizia leggera". Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 16.000,00 oltre

<sup>39</sup> NTA - Art. 107 - Zona B

€ 3.000,00 quale onorario professionale del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Unità residenziale interno 3, parte di un edificio plurifamiliare, ubicata a Roma in Via Renato MASSA 57 Roma (RM). | 173,00 mq                | 2.00,00 €/mq    | € 346.000,00       | 100%             | € 346.000,00 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 346.000,00 |

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

|   |                      |
|---|----------------------|
| Valore di mercato individuato:          | € 346.000,00         |
| Riduzione per assenza di vizi:          | € 34.600,00          |
| Oneri per regolarizzazione:             | € 19.000,00          |
| Valore piena proprietà immobile libero: | € 292.400,00         |
|   | in c.t. € 295.000,00 |

Segue la tabella di riepilogo dei lotti:

| LOTTO                  | PIANO    | BENE   | SUB     | IMPORTO             |
|------------------------|----------|--------|---------|---------------------|
| LOTTO N. 1             | S1, T, 1 | BENE 1 | SUB 505 | € 290.000,00        |
| LOTTO N. 2             | S1, T    | BENE 2 | SUB 506 | € 200.000,00        |
|                        | T        | BENE 4 | SUB 508 |                     |
| LOTTO N. 3             | S1, T, 1 | BENE 3 | SUB 507 | € 295.000,00        |
| <b>TOTALE GENERALE</b> |          |        |         | <b>€ 785.000,00</b> |

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. 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 \_\_\_\_\_

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gravina Francesco

Elenco allegati:

1. RILIEVO FOTOGRAFICO - BENE N1
2. RILIEVO FOTOGRAFICO - BENE N2
3. RILIEVO FOTOGRAFICO - BENE N3
4. RILIEVO FOTOGRAFICO - BENE N4
5. RILIEVO FOTOGRAFICO - PARTI COMUNI

6. ISPEZIONE IPOTECARIA BENE N.1 (SUB 505)
7. ISPEZIONE IPOTECARIA BENE N.2 (SUB 506)
8. ISPEZIONE IPOTECARIA BENE N.3 (SUB 507)
9. ISPEZIONE IPOTECARIA BENE N.5 (SUB 508)
10. ISPEZIONE IPOTECARIA PART. 1103 PART. 283
11. PLANIMETRIA CATASTALE BENE N1
12. PLANIMETRIA CATASTALE BENE N2
13. PLANIMETRIA CATASTALE BENE N3
14. PLANIMETRIA CATASTALE BENE N4
15. ELABORATO PLANIMETRICO
16. BENE N1 - VISURE CATASTALI PARTICELLA 2766 SUB 505, SUB 514
17. BENE N2 - VISURE CATASTALI PARTICELLA 2766 SUB 506, SUB 511, SUB 513
18. BENE N3 - VISURE CATASTALI PARTICELLA 2766 SUB 507, SUB 512
19. BENE N4 - VISURE CATASTALI PARTICELLA 2766 SUB 508, SUB 511
20. FG 1103 PART 2766 - ELENCO BENI COMUNI NON CENSIBILI - VISURE CATASTALI FG 1103 PART 2766 SUB 509, SUB 510
21. VISURE CATASTALI FG 1103 PART 2766 SUB 501, SUB 502, SUB 503, SUB 504
22. VISURE CATASTALI FG 1103 PART 2766, PART 283, PART 2947
23. PLANIMETRIE GENERALI - LOTTO E BENE N1, BENE N2, BENE N3, BENE N4
24. BENE N1, BENE N2, BENE N3, BENE N4 - PLANIMETRIE
25. BENE N1 - RILIEVO
26. BENE N2 - RILIEVO
27. BENE N3 - RILIEVO
28. BENE N4 - RILIEVO
29. PROGETTO
30. BENE 2 - INTERNO 1.1 - CONTRATTO DI LOCAZIONE
31. ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO NOTAIO MARIA CRISTINA CASALE REP 599 DEL 15/04/2004
32. ATTO DI COMPRAVENDITA REP. 35500 DEL 09/10/2002

LOTTO 1

| <b>BENE B1</b>             |   |              |     |
|----------------------------|---|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via Renato Massa 35   |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b> | 1/1 |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Unità immobiliare parte di edificio plurifamiliare<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2  |              |     |
| <b>Stato conservativo:</b> | <p>Trattandosi di fatto di due unità distinte, ricavate nell'ambito dello stesso subalterno, la descrizione dello stato di conservazione, attesa anche le differenze nel merito, sarà argomentata in maniera distinta per l'interno 1.1 e per l'interno 1.2, oltre alle parti comuni esterne che le unità condividono. <b>Interno 1.1:</b> ubicato al piano interrato (S1), esso si presenta in uno stato di conservazione normale; attesa la sua posizione depressa rispetto al piano di campagna, sono diffusi in più punti macchie di umidità con distacchi degli intonaci da elementi strutturali. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei vari ambienti sono ceramica. Il riscaldamento avviene attraverso delle pompe di calore installate in alcuni degli ambienti mentre la produzione di acqua calda sanitaria attraverso la caldaia che serve l'interno 1.2. L'intercapedine è stata parzialmente riconvertita a deposito oltre ad ospitare alcuni degli scarichi dei bagni che servono unità 2. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore; <b>Interno 1.2:</b> ubicato al piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), essa si presenta in uno stato di conservazione più che buono. Le finiture utilizzate sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto apribile in legno, del tipo VELUX. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano sottotetto (1) sono in ceramica mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T) e nelle camere da letto, al piano sottotetto (1), sono in parquet. La caldaia a condensazione alimenta la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio. Alcune delle camere da letto sono asservite da un impianto di raffrescamento con pompe di calore ed unità interne. L'intradosso del solaio di copertura presenta alcune macchie di umidità, particolarmente marcate nel bagno comune. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore. Le aree esterne si presentano in uno stato di conservazione normale, con prato sulla quasi totalità delle aree giardinate.</p> |              |     |
| <b>Descrizione:</b>        | <p><b>Bene n. 1:</b> Unità immobiliare identificata con l'Interno 1, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 505, rendita € 976,10, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq. Essa è articolata su 3 livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), in comunicazione diretta attraverso una scala interna. Più in particolare, il cespite è stato ulteriormente suddiviso, per ragioni di opportunità<sup>40</sup>, in due distinte unità, ridenominate per utilità di trattazione: la prima <b>interno 1.1</b>, che occupa il piano interrato (S1), e la seconda <b>interno 1.2</b>, che invece occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1). <b>Interno 1.1:</b> all'interno 1.1 si accede da una scala indipendente, realizzata nell'intercapedine perimetrale, mentre all'interno 1.2 attraverso il porticato, che la delimita perimetralmente. Entrambe condividono un giardino esterno, che è definito da un muro di confine in blocchi di cemento, così come internamente, verso la corte comune e le pertinenze degli altri cespiti staggiti. Il piano interrato (S1) è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m ed è delimitato esternamente da una intercapedine, che si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato e circonda tutta la proprietà. Ha un'altezza interna di circa 2,55 m ed è adibito ad abitazione, internamente distribuita come segue: alla sinistra della porta di ingresso è stato ricavato un ambiente, adibito a camera da letto, dove è presente una finestra che guarda l'intercapedine esterna; un corridoio collega la zona d'ingresso con gli spazi residuali del piano, dove si trovano un ambiente adibito a soggiorno/cucina, dove sono presenti degli infissi a nastro che guardano le aree giardinate, un ambiente adibito ad altra camera da letto, con annessa cabina armadio, in comunicazione con l'esterno con una finestra a nastro, altro ambiente cieco ad uso studio oltre bagno cieco. La scala che collega l'interno 1.2 con l'interno 1.1 è stata interdetta; più in particolare al piano interrato (S1) le aree in prossimità di suddetta scala sono state delimitate mentre nel sottoscala è stato ricavato un bagno che è fuori uso. L'interno 1.1. ha assorbito il bene comune non censibile sub 514, pertinenza esclusiva del sub 505. <b>Interno 1.2:</b> l'interno 1.2, che occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1), presenta la seguente distribuzione: esternamente è circondata da un porticato coperto, al quale vi si accede, dalle aree giardinate di pertinenza della proprietà, attraverso una rampa di scala; più in particolare il porticato è suddiviso in due aree, una prima area, che</p>                                  |              |     |

<sup>40</sup> la sentenza di separazione n. 22670/17 disponeva che venissero create due unità indipendenti, una al piano rialzato (T) unitamente al piano sottotetto (1) ed una seconda al piano interrato, funzionalmente indipendenti.

insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che insiste sul prospetto interno, in direzione Nord: predette aree sono comunque in continuità. Alle zone interne dell'interno 1.2 vi si accede attraverso una porta blindata dal porticato. L'interno 1.2 presenta una conformazione in pianta irregolare ed è articolata, al piano rialzato (1) attraverso un ampio soggiorno, in continuità con la cucina, separati reciprocamente da una porta scorrevole ed un bagno, ubicato nell'area interna del piano; dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda; le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3 m; attraverso una scala interna, si accede al piano sottotetto (1), dove è stata ricavata la zona notte, articolata su n. 3 camere da letto, di cui la camera 1 con bagno ad uso esclusivo e la camera 2 con annesso ripostiglio, ad uso cabina armadio, oltre un bagno; l'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza netta di circa 2.5 m mentre la pendenza trasversale è del 34,5%. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto del tipo VELUX. L'interno 1.2 è collegata all'interno 1.1 attraverso una scala interna, che non risulta fruibile essendo stata interdetta. Le aree giardinate esterne hanno conformazione in pianta irregolare e circondano la proprietà fino alla zona di confine; sono tenute con prato all'inglese oltre alcuni alberi di medio fusto. Il camminamento esterno, che collega le aree comuni, alle scale di accesso alla proprietà è pavimentato. Il cespite staggiato è articolato su 3 livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), che risultano essere funzionali a due unità immobiliari indipendenti: - la prima, ridenominata interno 1.1, occupa il piano interrato; - la seconda, ridenominata interno 1.2, occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1). Entrambe condividono il medesimo giardino esterno, che perimetralmente è definito da un muro di confine in blocchi di cemento così come, internamente, verso la corte comune e le pertinenze degli altri cespiti staggiati. Le aree giardinate esterne hanno conformazione in pianta irregolare, sono tenute con prato all'inglese oltre alcuni alberi di medio fusto. Dal passaggio comune si accede alle unità attraverso un camminamento pavimentato. **Interno 1.1:** è accessibile dalle aree giardinate attraverso una scala posta nell'intercapedine esterna. La scala è pavimentata con alzate e pedate di marmo. Essa è direttamente collegata all'interno 1.2 attraverso una scala interna, che non risulta fruibile, essendo stata interdetta. Il piano di calpestio è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m, ha un'altezza interna di circa 2,55 m ed è adibito ad abitazione. Esso si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato ed è delimitato esternamente da una intercapedine, che circonda tutta la proprietà. È internamente distribuita come segue: alla sinistra della porta di ingresso è stato ricavato un ambiente, adibito a camera a letto, dove è presente una finestra che guarda l'intercapedine esterna; un corridoio collega la zona d'ingresso con gli spazi residuali del piano, dove si trovano un ambiente adibito a soggiorno/cucina, con infissi a nastro che guardano le aree giardinate, una camera da letto, con finestra a nastro ed annessa cabina armadio, un ambiente cieco, ad uso studio, ed un bagno cieco. Le aree in prossimità alla scala interna sono state delimitate con una muratura a tutt'altezza, mentre nel sottoscala è stato ricavato un bagno, che non risulta funzionante. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei vari ambienti sono ceramica. Il riscaldamento avviene attraverso delle pompe di calore, installate in alcuni degli ambienti mentre la produzione di acqua calda sanitaria attraverso la caldaia, che serve in via prioritaria l'interno 1.2. L'intercapedine è stata parzialmente riconvertita a deposito, oltre ad ospitare alcuni degli scarichi dei bagni che servono l'interno 1.2. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a faretto a parete, plafoniere a soffitto, piuttosto che elementi a sospensione. **Interno 1.2:** occupa il piano rialzato (T) ed il piano sottotetto (1), presenta la seguente distribuzione: esternamente è circondata da un porticato coperto, al quale vi si accede, dalle aree giardinate di pertinenza della proprietà, attraverso una rampa di scale. più in particolare il porticato è suddiviso in due aree, una prima area, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che insiste sul prospetto interno in direzione Nord: predette aree sono comunque in continuità. Il pavimento del portico è in cotto per esterni. Alle zone interne dell'interno 1.2 vi si accede attraverso una porta blindata dal porticato. L'interno 1.2 presenta una conformazione in pianta irregolare ed è articolata attraverso un ampio soggiorno, in continuità con la cucina, separati reciprocamente da una porta scorrevole in vetro e alluminio ed un bagno, ubicato nell'area interna del piano; dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda. Le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3,3 m; attraverso una scala interna, si accede al piano sottotetto (1), dove è stata ricavata la zona notte, articolata su n. 3 camere da letto, di cui una camera con bagno ad uso esclusivo, altra camera con annesso ripostiglio ad uso cabina armadio, oltre un bagno; l'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza di circa 2.55 m mentre la pendenza trasversale è del 34,5%. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto del tipo VELUX. Le finiture utilizzate sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano sottotetto (1) sono in ceramica mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T) e nelle camere da letto, al piano sottotetto (1) sono in parquet. La caldaia a condensazione alimenta la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio. La scala interna è pavimentata con alzate e pedate di legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. Alcune delle camere da letto sono asservite da un impianto di raffrescamento con pompe di calore ed unità interne. Gli accessi al cespite ed alle sue pertinenze hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato che, come già argomentato, si circoscrivono nella suddivisione del bene in unità distinte e funzionalmente indipendenti, ridenominate interno 1.1 e interno 1.2. In dettaglio le variazioni risultano essere le seguenti: -relativamente al piano sottotetto (1), che ora è occupato per interno



dall'interno 1.2, la destinazione d'uso degli ambienti è diversa da quella di cui alla variante in corso d'opera. Infatti, in sostituzione dell'essiccatoio, della soffitta e del lavatoio, è stata realizzata la zona notte, più in particolare costituita da n. 3 camere da letto, n. 2 bagni oltre disimpegni. Relativamente al bagno a servizio esclusivo della camera da letto, si precisa che esso è stato realizzato nella parte di sottotetto progettualmente non praticabile; - relativamente al piano rialzato (T), non si riscontrano difformità sostanziali rispetto al progetto di variante e lo stato dei luoghi è complessivamente coerente; - relativamente al piano interrato (S1), che ora è occupato per interno dall'interno 1.1: o è stato approfondito il fronte di scavo, fino alla verticale del portico, con una traslazione dell'intercapedine verso l'esterno per circa 2 m: l'intercapedine è ora sottoposta al marciapiede lungo tutto il perimetro esterno. Tale modifica ha generato una superficie eccedente a quella di progetto di circa 66 mq; o il progetto prevedeva una suddivisione del piano in due aree funzionalmente e fisicamente indipendenti: una prima, recante destinazione d'uso cantina, accessibile dalla scala interna, ed una seconda, recante destinazione d'uso caldaia, identificata dal sub 512, ed accessibile dalla scala esterna. La distribuzione interna risulta diversa in quanto l'intero piano è stato riconvertito alla nuova destinazione d'uso abitativa, che ingloba tutte le superfici e le volumetrie disponibili. Le suindicate variazioni non possono essere integralmente sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente; inoltre non è perseguibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del Febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono successive a 01/10/2003. Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2002, in mancanza del requisito della doppia conformità. Infatti, per quanto l'immobile ricada nel medesimo strumento urbanistico "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N. 42/O Dragona", si rileva che: -nel 2003, alla presentazione del progetto, lo strumento urbanistico sovraordinato era il P.R.G. del Comune di Roma del 1962, le cui Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06/03/1979 prevedevano le seguenti specifiche fattispecie per i piani interrati: o sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile; - il PRG del Comune di Roma vigente rimanda alle N.T.A. di cui alla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 che prevede all'art. 4 "Grandezza Edilizia", la condizione per la quale le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non debbano superare il 10% della Superficie Utile Lorda delle unità residenziale cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq. Si deduce la necessità di ripristinare lo stato legittimo, di cui variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2 giusta Denuncia di Inizio Attività del 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma, fatte salve le modifiche compatibili con la normativa urbanistica cogente. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di Restauro quelli destinati al: - ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni; - ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare .... così come risulta dal titolo edilizio originario. In particolare, le opere da eseguirsi, riepilogate per macrocategoria e distinte per piano sono: - Piano interrato (S1): o arretramento della muratura di confine, con contestuale demolizione di quelle degli ambienti interferenti e dei relativi impianti elettrici ed idrotermici; o ricostruzione dell'intercapedine di progetto; o ricostruzione del locale caldaia; o ripristino degli impianti elettrici; o ripristino delle finiture. - Piano sottotetto (1); o demolizione del bagno e ripristino della parte di sottotetto non praticabile; o ripristino degli impianti elettrici; o ripristino delle finiture. Sarà necessario, pertanto, incaricare un professionista che provveda ad istruire una specifica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 tesa ad eseguire le seguenti opere: - ripristinare lo stato quo ante del piano interrato: restauro e risanamento conservativo; - ripristinare lo stato quo ante del piano sottotetto: restauro e risanamento conservativo; - inibire le superfici realizzate in esubero a quanto autorizzato al piano interrato: locali tombati, punto 39 del glossario allegato al DM 2 marzo 2018 "Interventi edilizia libera". Per quanto attiene, altresì, la eventuale residuale diversa distribuzione in pianta degli ambienti al piano interrato (S1) e sottotetto (1), essa potrà essere sanata nell'ambito della stessa istruttoria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della deliberazione DAC 44/2011. Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 17.000,00, oltre €. 3.500,00 quale onorario professionale del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato come segue: interno 1.1, piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che la occupa con due figli minorenni, giusta sentenza di separazione ed assegnazione della dimora N. 22670/17 del Tribunale Ordinario di Roma; interno 1.2, piano interrato (S1), dal \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, giusta sentenza di separazione ed assegnazione della dimora N. 22670/17 del Tribunale Ordinario di Roma.

**BENE N2**

|                            |  |              |     |
|----------------------------|--|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via Renato Massa 35  |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b> | 1/1 |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Unità immobiliare parte di edificio plurifamiliare<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2   |              |     |
| <b>Stato conservativo:</b> | <p>Trattandosi di fatto di due unità distinte, ricavate nell'ambito dello stesso subalterno, la descrizione dello stato di conservazione, sarà argomentata in maniera distinta per l'interno 2.1 e per l'interno 2.2, oltre alle aree giardinate esterne di pertinenza della sola interno 2.1. - <b>Interno 2.1:</b> ubicato al piano rialzato (T) e piano interrato (S1), essa si presenta in uno stato di conservazione normale. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano interrato (S1), sono in ceramica così come i pavimenti degli spazi connettivi al piano interrato (S1), mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T), e nelle camere da letto, al piano interrato (S1), sono in laminato. La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico mentre l'alimentazione del gas della cucina avviene attraverso delle bombole, entrambi posizionati sul portico esterno. Il riscaldamento/raffrescamento del soggiorno avviene attraverso una pompa di calore mentre non risultano installate altre apparecchiature a servizio dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento dei residuali ambienti dell'unità. Le aree esterne si presentano in uno stato di conservazione normale, con prato sulla quasi totalità delle aree giardinate. Relativamente alle aree esterne, esse si pre Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore. - <b>Interno 2.2:</b> distribuito al piano interrato (S1), essa si presenta in uno stato di conservazione normale nonostante la sua posizione, depressa rispetto al piano di campagna, non sia pienamente aderente alla destinazione d'uso alla quale è adibita. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei vari ambienti sono ceramica. I terminali dell'impianto in alluminio non risultano alimentati, pertanto, da quanto dedotto nel corso dell'accesso, il riscaldamento dell'unità avviene all'occorrenza attraverso delle stufe elettriche. Un boiler elettrico installato nel bagno produce l'acqua calda sanitaria. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente.</p>   |              |     |
| <b>Descrizione:</b>        | <p>Unità immobiliare identificata con l'Interno 2, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 505, rendita € 650,74, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 98 mq. Più in particolare il cespite si presenta articolato in due distinte unità indipendenti, ridenominate per utilità di trattazione in <b>Interno 2.1</b> ed <b>Interno 2.2</b>. Gli accessi insistono sullo spazio residuale del portico, che si raggiunge dal passaggio comune. Esse occupano la parte centrale della costruzione e si articolano su due (2) livelli, piano interrato (S1) e piano sottotetto (1), in comunicazione attraverso una scala interna. <b>Interno 2.1:</b> all'interno 2.1 si accede attraverso un portoncino blindato e si presenta con conformazione in pianta, sia al piano rialzato (T) che al piano interrato (S1), irregolare. Più in particolare al piano rialzato (T) troviamo, oltre ad un bagno, un ampio soggiorno, in continuità con l'angolo cottura, che è ubicato nella parte del piano in aderenza alle aree esterne. Al piano interrato (S1), invece, sono stati ricavati n. 2 camere da letto ed un bagno. L'angolo cottura è in continuità con un portico esterno scoperto attraverso il quale si accede alle aree giardinate. Il piano interrato (S1) è inoltre raggiungibile da una scala esterna, ricavata nell'intercapedine, dalla quale è possibile accedere ad una delle camere da letto. Le aree giardinate esterne sono delimitate verso le altre proprietà interne e quelle esterne attraverso un muro di confine, dell'altezza di circa 2 m. L'altezza interna del piano rialzato (T) è di circa 3 m mentre quella del piano interrato (S1) è di circa 2,55 m. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m. L'interno 2.1 ha assorbito il bene comune non censibile sub 513, pertinenza esclusiva del sub 506; <b>Interno 2.2:</b> l'interno 2.2 è accessibile dallo spazio residuale del portico, occupando anche parte di quello invece era destinato alla chiostrina. Più in particolare, in predetto spazio è stata ricavata una scala attraverso la quale si accede al piano interrato (S1), dove si trovano gli ambienti interni, che sono: soggiorno, in continuità con angolo cottura, n. 2 camere da letto, un locale deposito oltre un bagno. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m, pertanto, l'illuminazione naturale avviene attraverso delle finestre a nastro, che servono la camera da letto e l'angolo cottura. L'interno 2.2. ha assorbito parte del sub 511, bene comune non censibile, pertinenza del sub 506 e del sub 508. Il cespite staggito ha subito delle modifiche rispetto alle previsioni di progetto ed è stato suddiviso in due distinte unità indipendenti, i cui accessi insistono sullo spazio progettualmente destinato a portico, che si raggiunge dal passaggio comune. Esse sono state ridenominate, per utilità di trattazione, in: <b>interno 2.1</b>, alla quale si accede dalla porta laterale sx; <b>interno 2.2</b>, alla quale si accede dalla porta centrale. Occupano la parte centrale della costruzione e si articolano su due (2) livelli, piano interrato (S1) e piano rialzato (T). - <b>Interno 2.1:</b> presenta una conformazione in pianta, sia al piano rialzato (T) che al piano interrato (S1), irregolare. Al piano rialzato (T) si trovano un ampio soggiorno, in continuità con l'angolo cottura, ed un bagno. Dall'angolo cottura, si accede attraverso una porta finestra al portico scoperto</p> |              |     |

esterno ovvero alle aree giardinate e sono tenute con prato all'inglese. Una scala interna collega il piano rialzato (T) con il piano interrato (S1), dove sono state ricavate n. 2 camere da letto ed un bagno. Il piano interrato (S1) è, inoltre, raggiungibile da una scala esterna, ricavata nell'intercapedine laterale, che comunica attraverso una porta con una delle camere da letto. Le aree giardinate esterne sono delimitate verso le altre proprietà interne ed esterne attraverso un muro di confine in blocchi di cemento. L'altezza interna del piano rialzato (T) è di circa 3,3 m mentre quella del piano interrato (S1) è di circa 2,55 m. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, sia al piano rialzato (1) che al piano interrato (S1), sono in ceramica così come i pavimenti degli spazi connettivi al piano interrato (S1), mentre nel soggiorno, al piano rialzato (T), e nelle camere da letto, al piano interrato (S1), sono in laminato. La pavimentazione del portico esterno è in cotto per esterni. La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico mentre l'alimentazione del gas della cucina avviene attraverso delle bombole, entrambi i sistemi di produzione sono posizionati sul portico esterno. Il riscaldamento/raffrescamento del soggiorno avviene attraverso una pompa di calore, mentre negli altri ambienti all'occorrenza con stufe elettriche. La scala interna è pavimentata con alzate e pedate in ceramica mentre la scala esterna con alzate e pedate in travertino. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. - **Interno 2.2:** distribuito tra il piano rialzato (T) ed il piano interrato (S1), è stato ricavato da parte degli spazi del piano rialzato (T), progettualmente coperti/scoperti destinati a portico/chiostrina, e da parte degli spazi del piano interrato (S1), progettualmente appartenenti all'interno 2.1 In particolare, il piano rialzato (T) asserva l'unità medesima solo attraverso una scala di collegamento, mentre tutti gli ambienti funzionali sono ubicati al piano interrato (S1), ovvero: soggiorno, in continuità con angolo cottura, n. 2 camere da letto, un locale deposito oltre un bagno. Il piano interrato (S1) è sottoposto rispetto al piano di campagna di circa 1,7 m e l'altezza interna è di circa 2,55 m; l'illuminazione naturale avviene attraverso delle finestre a nastro, che servono le camere da letto e l'angolo cottura. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in ceramica così come i pavimenti del piano interrato (S1). La scala interna è pavimentata con le medesime finiture in ceramiche utilizzate per i pavimenti ed i rivestimenti interni. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico installato nel bagno. Il riscaldamento degli ambienti avviene all'occorrenza con stufe elettriche. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. Gli accessi al cespite ed alle sue pertinenze hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato, che, come già argomentato, si circoscrivono nella suddivisione del bene in unità distinte e funzionalmente indipendenti, ridenominate interno 2.1 e interno 2.2. In particolare, la creazione di suddette unità immobiliari è stata resa possibile attraverso: - la riconversione di parte degli spazi progettualmente destinati a portico coperto e chiostrina scoperta: tali volumetrie sono state trasformate in spazi chiusi ed è stato possibile realizzare una delle scale di accesso al piano interrato; - in sostituzione di parte del portico, è stato ricavato un disimpegno, dal quale si accede all'interno 2.1 e all'interno 2.2. In particolare, all'interno 2.1 si accede da una porta posta alla sx del disimpegno mentre l'accesso all'interno 2.2 avviene da una porta posta frontalmente; - il piano rialzato è occupato per intero dall'interno 2.1. Rispetto alla configurazione del progetto di variante, non si riscontrano difformità sostanziali e lo stato dei luoghi è complessivamente coerente; - al piano interrato, è stato approfondito il fronte di scavo, sia sul lato nord che su lato sud, fino alla verticale di entrambi i portici, con una traslazione dell'intercapedine verso l'esterno per circa 2 m. per circa 2 m: l'intercapedine è ora sottoposta al marciapiede lungo tutto il perimetro esterno. Tale modifica ha generato una superficie eccedente a quella di progetto di circa 49 mq. Il piano interrato (S1) è stato suddiviso in due aree distinte e non comunicanti, che asservono rispettivamente l'interno 2.1 e l'interno 2.2. In particolare, la zona nord è funzionale all'interno 2.1 mentre la zona sud all'interno 2.2; - il progetto prevedeva una suddivisione del piano interrato (S1) in due aree funzionalmente e fisicamente indipendenti: una prima, recante destinazione d'uso cantina, accessibile dalla scala interna, ed una seconda, recante destinazione d'uso caldaia, ed accessibile dalla scala esterna. La distribuzione interna risulta sensibilmente diversa in quanto: o la zona nord, funzionale all'interno 2.1, costituisce di fatto la zona notte dell'unità stessa, con n. 2 camere da letto ed un bagno. Una delle camere da letto è accessibile dall'esterno, attraverso la scala ubicata nell'intercapedine; o la zona sud, funzionale all'interno 2.2, è occupata da soggiorno/angolo cottura, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno oltre disimpegno. Le suindicate variazioni non possono essere integralmente sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente; inoltre non è perseguibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del Febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono successive a 01/10/2003. Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2002, in mancanza del requisito della doppia conformità. Infatti, per quanto l'immobile ricada nel medesimo strumento urbanistico "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N. 42/O Dragona", si rileva che:

- nel 2003, alla presentazione del progetto, lo strumento urbanistico sovraordinato era il P.R.G. del Comune di Roma del 1962, le cui Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06/03/1979 prevedevano le seguenti specifiche fattispecie per i piani interrati: o sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile;

- il PRG del Comune di Roma vigente rimanda alle N.T.A. di cui alla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 che prevede all'art. 4 "Grandezza Edilizia", la condizione per la quale le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non debbano superare il 10% della Superficie Utile Lorda delle unità residenziale cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq. Si deduce la necessità di ripristinare lo stato legittimo, di cui variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2 giusta Denuncia di Inizio Attività del 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma, fatte salve le modifiche compatibili con la normativa urbanistica cogente. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di Restauro quelli destinati al: - ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni; - ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare .... così come risulta dal titolo edilizio originario. In particolare, le opere da eseguirsi, riepilogate per macrocategoria, sono: - Piano interrato (S1): o arretramento della muratura di confine e ricostruzione dell'intercapedine di progetto; o rimozione delle superfetazioni insistenti nelle aree esterne all'intercapedine di progetto; o demolizione del bagno; o ripristino del locale caldaia; ripristino degli impianti elettrici; o ripristino delle opere di finitura. - Piano rialzato (T); o demolizione della parte di solaio di copertura della zona "chiostrina"; o demolizione delle murature perimetrali della zona "portico"; o ripristino della configurazione di progetto della zona "chiostrina"; o ripristino della configurazione di progetto della zona "portico"; o ripristino degli impianti elettrici; o ripristino delle opere di finitura. Sarà necessario, pertanto, incaricare un professionista che provveda ad istruire una specifica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 tesa ad eseguire le seguenti opere: -ripristinare lo stato quo ante del piano interrato (S1) e del piano rialzato, con particolare riguardo alla chiostrina ed al portico: restauro e risanamento conservativo; - inibire le superfici realizzate in esubero a quanto autorizzato al piano interrato: locali tombati, punto 39 del glossario allegato al DM 2 marzo 2018 "Interventi edilizia libera". Per quanto attiene la scala di accesso al piano interrato (S1) ricavata nella chiostrina, si potrà verificare con le articolazioni comunali preposte la sussistenza dei presupposti della S.C.I.A in sanatoria , ai sensi degli artt. 22 e 37 del DPR 380/2001, diversamente dovrà essere ripristinato lo stato quo ante così come per le altre aree del piano interrato. Per quanto attiene, altresì, la eventuale residuale diversa distribuzione in pianta degli ambienti al piano interrato (S1), essa potrà essere sanata nell'ambito della stessa istruttoria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della deliberazione DAC 44/2011. Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 12.000,00, oltre €. 2.500,00 quale onorario professionale del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

**Vendita soggetta a IVA:** N.D.

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta di fatto distinto in due diverse unità, ridenominate **interno 2.1** ed **interno 2.2**, che sono occupati da soggetti diversi. **Interno 2.1** risulta locato al Sig., CF , in forza del contratto di locazione sottoscritto per *uso abitativo* registrato in 20/06/2023 al n. 003752-serie 3Y, con decorrenza dal 01/06/2023 e fino al 31/05/2026. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: registrazione contratto: 20/06/2023 (n. 003752 serie 3T), scadenza contratto: 31/05/2026, scadenza disdetta: 30/11/2025, rilascio: 31/05/2026, Canone di locazione mensile: € 700,00. Il canone annuo veniva pattuito in € 8.400,00, importo da corrispondere in rate mensili anticipate di € 700,00. Sul punto si rileva che per le abitazioni civili, il canone di locazione medio congruo, ricavabile dalla media dei valori delle pubblicazioni della Borsa Immobiliare di Roma e dell'Osservatorio Immobiliare, è compreso nell'intervallo 5,80 - 10,80 €/mq. Essendo la superficie commerciale di circa 91,20 mq, si ricava che il canone mensile è compreso nella fascia 528,96 €/984,96 €. Per quanto sopra, lo Scrivente deduce che il canone di locazione mensile di €. 700,00 è da ritenersi congruo. Pertanto, essendo congruo il canone di locazione ed essendo il contratto stato stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento immobiliare, ergo è prima facie opponibile alla procedura. - **Interno 2.2** risulta occupato in via temporanea dalla \*\*\*\* omissis \*\*\*\*. Dagli approfondimenti condotti non sono emersi titoli pertinenti l'occupazione del bene.

**BENE N4**

**Ubicazione:** Roma (RM) - Via Renato Massa 35

**Diritto reale:** Proprietà **Quota** 1/1

**Tipologia immobile:** Deposito  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C2

**Stato conservativo:** Lo stato di conservazione del cespite è normale, nonostante siano ammassati oggetti di varia natura in quasi tutti gli ambienti dell'unità. Complessivamente le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni

sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. I terminali dell'impianto in alluminio non risultano alimentati, pertanto, da quanto dedotto nel corso dell'accesso, il riscaldamento dell'unità avviene all'occorrenza attraverso delle stufe elettriche. Un boiler elettrico installato nel bagno produce l'acqua calda sanitaria. Nell'ambiente di collegamento tra il soggiorno ed il bagno è installato un condizionatore a pompa di calore. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.

**Descrizione:**

Deposito, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 508, rendita € 47,10, categoria C/2, classe 7, consistenza 16 mq. Essa è collocata nella parte centrale della costruzione, in aderenza ad altri cespiti staggiati oggetto della procedura, bene 2 sub 506 e bene 3 sub 507. Occupa lo spazio della costruzione progettualmente destinato a deposito, oltre una parte del porticato e della chiostrina e vi accede dal passaggio comune esterno. È ubicata al piano rialzato (T) ed è distribuita secondo una forma sostanzialmente irregolare su unico livello. Vi si accede dallo spazio progettualmente destinato a portico, condiviso con gli accessi degli interni 2.1 e 2.2 del sub 506, attraverso un portoncino dedicato ed è articolato come segue: soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Il soggiorno è posto in aderenza agli spazi esterni ed è pertanto finestrato mentre entrambi gli altri ambienti sono ubicati nella parte interna, privi di illuminazione naturale. L'altezza interna degli ambienti è di circa 3 m. Il bene ha assorbito parte del sub 511, bene comune non censibile ai beni sub. 506 e sub. 508. Deposito, che insiste nella parte centrale della costruzione, è ricompresa tra gli altri cespiti staggiati bene 2 sub 506 e bene 3 sub 507. Occupa lo spazio della costruzione progettualmente destinato a deposito, oltre una parte del porticato chiuso e della chiostrina aperta, e vi accede dal passaggio comune esterno. È ubicata al piano rialzato (T) ed è distribuita secondo una forma sostanzialmente irregolare su unico livello. Vi si accede dallo spazio progettualmente destinato a portico, condiviso con gli accessi degli interni 2.1 e 2.2 del sub 506, attraverso un portoncino dedicato ed è articolato come segue: soggiorno, con angolo cottura, camera da letto e bagno. Il soggiorno è posto in aderenza agli spazi esterni ed è pertanto finestrato mentre entrambi gli altri ambienti sono ubicati nella parte interna, privi di illuminazione naturale. L'altezza interna degli ambienti è di circa 3 m. Le finiture utilizzate sono di normale qualità. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. I terminali dell'impianto in alluminio non risultano alimentati, pertanto, da quanto dedotto nel corso dell'accesso, il riscaldamento dell'unità avviene all'occorrenza attraverso delle stufe elettriche. Un boiler elettrico installato nel bagno produce l'acqua calda sanitaria. Nell'ambiente di collegamento tra il soggiorno ed il bagno è installato un condizionatore a pompa di calore. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. Gli accessi al cespite hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato che, come già argomentato, si circoscrivono nella diversa destinazione d'uso rispetto a quella di progetto, oltre alla modifica delle volumetrie e delle superfici disponibili, per effetto dell'accorpamento di altre parti del complesso. Più in particolare, si riscontra quanto segue: il bene risulta riconvertito ad unità residenziale, diversamente dal locale accessorio di cui alle previsioni di progetto; la cubatura autorizzata per tale destinazione, come dalle previsioni dell'art. 11 Accessori del P.P. 42/A, è pari a 21,42 mq (inferiore a 22,70 mq consentiti, pari a 1/50 dell'area del lotto), altezza lorda 2,50 m. Diversamente da tali previsioni, il bene ha assorbito parte della superficie destinata alla chiostrina scoperta, convertito a volumetria chiusa, dove sono state ricavati gli altri ambienti a servizio del bene, ovvero il bagno ed il disimpegno. In considerazione delle specifiche prescrizioni per i locali accessori, ovvero al progetto protocollo n. 43584 del 14/07/2003 e relativa licenza n. 824 del 21/07/2004, sarà necessario ripristinare la configurazione autorizzata, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di **Restauro** quelli destinati al *ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni*. In particolare, le opere da eseguirsi sono: - demolizione della parte di solaio di copertura della zona "chiostrina"; - demolizione delle murature perimetrali della zona "portico"; -ripristino della configurazione di progetto della zona "chiostrina"; - ripristino della configurazione di progetto della zona "portico"; - ripristino degli impianti elettrici; - ripristino delle opere di finitura. Per quanto attiene la scala di accesso al piano interrato (S1) ricavata nella chiostrina, si potrà verificare con le articolazioni comunali preposte la sussistenza dei presupposti della S.C.I.A in sanatoria, ai sensi degli artt. 22 e 37 del DPR 380/2001, diversamente dovrà essere ripristinato lo stato quo ante così come per le altre aree del piano interrato. Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 5.000,00, oltre €. 2.000,00 quale onorario professionale del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

SI

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Stato di occupazione:</b> | L'immobile risulta libero da persone ma gli ambienti sono occupati da suppellettili di varie dimensioni che, in taluni casi, impediscono la piena fruibilità degli ambienti. |
|------------------------------|--|

### LOTTO 3

| <b>BENE N3</b>             |  |              |     |
|----------------------------|--|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>         | Roma (RM) - Via Renato Massa 35  |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b> | 1/1 |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Unità immobiliare parte di edificio plurifamiliare<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2766, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2   |              |     |
| <b>Stato conservativo:</b> | <p>Lo stato di conservazione del cespite è buono, in particolar modo al piano rialzato (T) ed al piano sottotetto (1). Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto apribile in legno, del tipo VELUX. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. I pavimenti dei vani residuali sono in parquet. In generale il livello delle finiture del piano rialzato (T) e del piano sottotetto (1) sono buoni e lo stato di conservazione è buono. Una caldaia a condensazione serve l'impianto di riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio così come la produzione di acqua calda sanitaria. Diversamente dai piani fuori terra, il piano interrato (S1) si presenta ancora nello stato grezzo: le pareti sono ancora a vista con i laterizi, non sono stati applicati nessuno degli strati di finitura, così come il pavimento, dove non è stato posato il massetto né alcun rivestimento. L'impianto elettrico è provvisorio ed è costituito plafoniere applicate alle pareti o all'intradosso dei soffitti. Le aree esterne sono in uno stato di conservazione che non denota una particolare cura; le aree giardinate sono in prevalenza piantumate con prato, la parte di passaggio comune annessa alla proprietà è pavimentata con blocchi di porfido mentre la parte residuale è occupata dalla piscina, le cui aree circostanti sono pavimentate con lastre di porfido. La piscina, inoltre, risulta asservita da un ambiente con doccia, con copertura provvisoria in legno, in comunicazione con particella 2310 attraverso una porta in ferro. Non sono state condotte le verifiche sugli impianti elettrico, FM, illuminazione, comandi luce, idrico sanitario, condizionamento e di terra; ciononostante, nel corso dei sopralluoghi non sono state riportate allo Scrivente problematiche relative al loro esercizio dai rappresentanti del debitore esecutato e del conduttore.</p>  |              |     |
| <b>Descrizione:</b>        | <p>Unità immobiliare, parte di un edificio plurifamiliare, sita in Via Renato Massa n. 57, censita al catasto fabbricato del Comune di Roma al fg 1103 part 2766 sub 507, rendita € 976,10, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq. Essa è articolata su tre (3) livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), che risultano in comunicazione attraverso due scale interne. Al bene si accede dalla porzione di viabilità interna condominiale, dalla quale è fisicamente separata per mezzo di un cancello in ferro con passo pedonale e carrabile; più precisamente è stato installato in prossimità del subalterno 508, assorbendo di fatto una porzione di passaggio comune sub 510 bene comune non censibile. La proprietà insiste nella parte terminale del fabbricato, in direzione Est, oltre tutte le aree perimetrali che la delimitano attraverso un muro di confine in muratura dalle proprietà esterne. Al fabbricato si accede dalle aree pertinenziali esterne attraverso una rampa di scale che sbarca sul porticato, che circonda il piano rialzato (1), dove si trova la porta blindata di accesso. Il piano rialzato (1), che presenta una conformazione in pianta irregolare, è esternamente circondato da un porticato coperto, suddiviso in due aree in continuità: una prima, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che sul prospetto interno in direzione Nord. Internamente si trovano un ampio soggiorno, in continuità con la cucina, oltre un bagno. Dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda; le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3,3 m; l'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza di circa 2,55 m con una pendenza trasversale è del 34,5%. Il giardino è delimitato esternamente da un muro di confine in blocchi di cemento, così come internamente verso la corte comune e le pertinenze degli altri cespiti staggiati. Il piano interrato (S1) è accessibile internamente attraverso una scala che insiste al piano rialzato nel soggiorno, oltre ad una scala esterna che invece insiste sulle aree giardinate. Il piano è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m ed è delimitato esternamente da un'intercapedine, che circonda tutta la proprietà. Ha un'altezza interna di circa 2,55 m, si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato ed è adibito a deposito. Le aree giardinate esterne hanno una conformazione in pianta irregolare e circondano la proprietà fino alla zona di confine; sono tenute con prato all'inglese oltre alcuni alberi di medio fusto. Una parte delle aree esterne, quelle catastalmente appartenenti ai beni comuni è invece pavimentata. In prossimità del confine nord-est è stata realizzata una piscina natatoria. La piscina risulta asservita da un ambiente con doccia, con copertura provvisoria in legno, in comunicazione con particella 2310 attraverso una porta in ferro. L'unità immobiliare è articolata su tre (3) livelli, piano interrato (S1), piano rialzato (T) e piano sottotetto (1), che risultano in comunicazione attraverso due scale interne indipendenti. Completa la proprietà l'area pertinenziale esterna, che è delimitata, rispetto alle altre proprietà esterne, attraverso un muro di confine in blocchi di cemento mentre, rispetto al passaggio comune, attraverso un cancello in ferro con passo pedonale e carrabile; più precisamente il cancello è stato installato in prossimità del subalterno 508, assorbendo di fatto una porzione di passaggio comune. La proprietà insiste sulla parte terminale del fabbricato, in direzione Est. Essa è</p> |              |     |

esternamente circondata da un portico coperto, al quale vi si accede dalle aree esterne, attraverso una rampa di scale. Più in particolare il portico è suddiviso in due aree: una prima, che insiste sul prospetto principale, ed una seconda, che insiste, sul prospetto interno in direzione Nord (predette aree sono comunque in continuità). Alla proprietà si accede attraverso la porta di ingresso, ubicata sul portico. Internamente, al piano rialzato (1) si trovano un ampio soggiorno, la cucina, separata dal soggiorno attraverso una porta in vetro ed alluminio, oltre un bagno. Dal soggiorno è possibile accedere, attraverso due porte finestra alla prima delle due aree del porticato, mentre dalla cucina alla seconda. Le altezze interne del piano rialzato sono variabili: la parte del piano in continuità con l'ingresso ha un'altezza di circa 4,1 m mentre la parte residuale di circa 3,3 m. L'altezza interna del piano sottotetto (1) è variabile: il punto più alto ha un'altezza di circa 2,55 m con una pendenza trasversale è del 34,5%. Il piano interrato (S1) è accessibile attraverso una scala interna, che insiste nel soggiorno e una scala esterna, che invece si trova nelle aree esterne. Il piano interrato (S1)(1) è sottoposto al piano di campagna di circa 1,7 m ed è delimitato esternamente da un'intercapedine, che circonda tutta la proprietà. Ha un'altezza interna di circa 2,55 m, si estende fino alla proiezione fuori terra del porticato ed è adibito a deposito. All'intercapedine è possibile accedere attraverso la scala esterna. Le finiture utilizzate al piano rialzato (T) ed al piano primo (1) sono di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni, completi di serrande in ferro. I locali del piano sottotetto (1) sono illuminati attraverso lucernari a tetto apribile in legno, del tipo VELUX. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. I pavimenti dei vani residuali sono in parquet. La scala interna è pavimentata con alzate e pedate in parquet. Una caldaia a condensazione serve l'impianto di riscaldamento, i cui terminali sono in alluminio, così come la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia con punti luci e punti presa in numero adeguato. I corpi illuminanti sono di varia tipologia a seconda degli ambienti, ovvero a parete, a soffitto, piuttosto che a sospensione. Diversamente dai piani fuori terra, il piano interrato (S1) si presenta ancora nello stato grezzo: le pareti sono a vista con laterizi e non sono stati applicati nessuno degli strati di finitura, così come il pavimento, dove non è stato posato il massetto né alcun rivestimento. L'impianto elettrico è provvisorio ed è costituito plafoniere applicate alle pareti o all'intradosso dei soffitti. Le aree esterne giardinate sono in prevalenza piantumate con prato, con alcuni alberi di medio fusto, la parte di passaggio comune annessa alla proprietà è pavimentata con blocchi di porfido mentre la parte residuale è occupata dalla piscina, le cui aree circostanti sono pavimentate con lastre di porfido. La piscina, inoltre, risulta asservita da un ambiente con doccia, con copertura provvisoria in legno, in comunicazione con particella 2310 attraverso una porta in ferro. Gli accessi al cespite hanno evidenziato alcune difformità rispetto allo stato licenziato che si circoscrivono nella diversa destinazione d'uso rispetto a quella di progetto, oltre alla modifica delle volumetrie e delle superfici disponibili. In dettaglio le variazioni risultano essere le seguenti: - relativamente al piano sottotetto (1), la destinazione d'uso degli ambienti è diversa da quella di cui alla *variante in corso d'opera*. Infatti, in sostituzione dell'essiccatoio, della soffitta e del lavatoio, è stata realizzata la zona notte, più in particolare costituita da n. 3 camere da letto, n. 2 bagni oltre disimpegni; - relativamente al piano rialzato (T), non si riscontrano difformità sostanziali- rispetto al progetto di variante e lo stato dei luoghi è complessivamente coerente; - relativamente al piano interrato (S1): è stato approfondito il fronte di scavo, fino alla verticale del portico, con una traslazione dell'intercapedine verso l'esterno per circa 2 m. Tale modifica ha generato una superficie maggiore a quella di progetto di circa il 73,50 mq; il progetto prevedeva una suddivisione del piano in due aree funzionalmente e fisicamente indipendenti: una prima, recante destinazione d'uso cantina, con relativo disimpegno, accessibile dalla scala interna, ed una seconda, recante destinazione d'uso caldaia, accessibile dalla scala esterna. Diversamente dalle previsioni progettuali, un unico ambiente occupa tutto il piano che è accessibile dall'interno, più precisamente dal piano rialzato, attraverso la scala ubicata in soggiorno, e dall'esterno attraverso la scala che sbarca sulle aree pavimentate al piano di campagna. Si segnala, inoltre, la porta di accesso all'intercapedine perimetrale dall'area pavimentata esterna del piano interrato; relativamente alle aree esterne: è stata realizzata una piscina interrata, di circa 20 mq di superficie, con una profondità media di 1,50 m, rispetto alla quale gli accertamenti condotti presso le competenti articolazioni comunali non hanno palesato alcun titolo edilizio autorizzativo. Inoltre, le aree esterne, circostanti la piscina stessa, e quelle prossime alle particelle 2310 e 329, in difformità alle prescrizioni progettuali e dell'atto d'obbligo edilizio, sono state pavimentate. Le suindicate variazioni non possono essere integralmente sanate sulla base della normativa urbanistica al momento vigente; inoltre non è perseguibile l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge del Febbraio 1985, in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento sono successive a 01/10/2003. Non è altresì possibile applicare un "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2002, in mancanza del requisito della doppia conformità. Infatti, per quanto l'immobile ricada nel medesimo strumento urbanistico "Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo N. 42/O Dragona", si rileva che: nel 2003, alla presentazione del progetto, lo strumento urbanistico sovraordinato era il P.R.G. del Comune di Roma del 1962, le cui Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 06/03/1979 prevedevano le seguenti specifiche fattispecie per i piani interrati: sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile; il PRG del Comune di Roma vigente rimanda alle N.T.A. di cui alla Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 che prevede all'art. 4 "Grandezza Edilizia", la condizione per la quale le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non debbano superare il 10% della Superficie Utile Lorda delle unità residenziale cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq. Si deduce la necessità di ripristinare lo stato legittimo, di cui variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 824 del 21/07/2004, ai sensi del DPR 380/2001 capo III art. 22 comma 2 giusta

Denuncia di Inizio Attività del 09/11/2006 con prot. 2066 presso il Municipio XIII, attraverso gli strumenti previsti dalle norme di settore cogenti, ovvero il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, le N.T.A. del P.R.G. e le relative circolari attuative ed interpretative delle Direzioni tecniche del Comune di Roma, fatte salve le modifiche compatibili con la normativa urbanistica cogente. Più in particolare, in relazione al combinato disposto dell'art. 3.c del DLgs 380/2001, alle prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. e della circolare esplicativa del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma n. 19137 del 09.03.2012, sono considerati interventi di **Restauro** quelli destinati al: *ripristino ed alla restituzione dell'unità edilizia alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni; ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare .... così come risulta dal titolo edilizio originario.* In particolare, le opere da eseguirsi, riepilogate per macrocategoria, sono: Piano interrato (S1): arretramento della muratura di confine e ricostruzione dell'intercapedine di progetto; rimozione delle superfetazioni insistenti nelle aree esterne all'intercapedine di progetto; ripristino del locale caldaia; ripristino degli impianti elettrici - Piano sottotetto (1); demolizione del bagno e ripristino della parte di sottotetto non praticabile; ripristino degli impianti elettrici; ripristino delle finiture.- Aree esterne: ripristino delle aree comuni, con arretramento del cancello carrabile e pedonale, in armonia all'elaborato planimetrico. Sarà necessario, pertanto, incaricare un professionista che provveda ad istruire una specifica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 tesa ad eseguire le seguenti opere:  
ripristinare lo stato *quo ante* del piano interrato: *restauro e risanamento conservativo*; - ripristinare lo stato *quo ante* del piano sottotetto: *restauro e risanamento conservativo*; inibire le superfici realizzate in esubero a quanto autorizzato al piano interrato: *locali tombati*, punto 39 del glossario allegato al DM 2 marzo 2018 "Interventi edilizia libera". Per quanto attiene, altresì, la eventuale residuale diversa distribuzione in pianta degli ambienti al piano interrato (S1) e sottotetto (1), essa potrà essere santa nell'ambito della stessa istruttoria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 bis co. 5 del DPR 380/01 e della deliberazione DAC 44/2011<sup>41</sup>. Per quanto attiene la piscina, atteso il carattere pertinenziale della stessa all'unità principale, non essendo la realizzazione riconducibile all'art. 3 co. 1 let e.6 del DPR 380/01, è possibile istruire una procedura di sanatoria come intervento di cui all'art. 3 co. 1 let. "Ristrutturazione edilizia leggera". Lo Scrivente ha determinato gli oneri economici in €. 16.000,00 oltre €. 3.000,00 quale onorario professionale del tecnico incaricato, che verranno detratti dal valore del bene in sede di stima.

**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

**Continuità trascrizioni  
ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato dal proprietario pro quota e debitore esecutato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che lo abita col proprio nucleo familiare, composto da coniuge e due figli maggiorenni.

<sup>41</sup> NTA - Art. 107 - Zona B