

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo Caruso, nell'Esecuzione Immobiliare 1000/2023 del R.G.E.

Esecuzione immobiliare promossa da:

#####

#####

CF/P.Iva #####

contro:

#####

c.f. #####

Giudice:

Dott. Giuseppe Lauropoli

Custode Giudiziario:

Avv. Roberto Tartaglia



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Corrispondenza catastale	16
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Stima / Formazione lotti	39
Elenco Allegati e Fotografie	43
Riepilogo bando d'asta	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1000/2023 del R.G.E.	47
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.495.000,00	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	48



INCARICO

All'udienza del 21.2.2024, il sottoscritto Arch. Carlo Caruso, con studio in Largo dell'Olgiata 15, isola 13 - 2A 00123 - Roma (RM), e_mail architetto.caruso@fastwebnet.it, PEC architetto.caruso@pec.archrm.it, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23.2.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito dalle seguenti unità site in via San Francesco di Sales 3 - 00165 Roma, attualmente censite al Catasto con gli identificativi:

1. Foglio 489, part. 71, sub.544, Cat.F/2;
2. Foglio 489, part. 71, sub.545, Cat.F/2;
3. Foglio 489, part. 71, sub.546, Cat.F/2;
4. Foglio 489, part. 71, sub.547, Cat.F/2;
5. Foglio 489, part. 71, sub.548, Cat.F/2;
6. Foglio 489, part. 71, sub.549, Cat.F/2;
7. Foglio 489, part. 71, sub.550, Cat.F/2;
8. Foglio 489, part. 71, sub.551, Cat.F/2;
9. Foglio 489, part. 71, sub.552, Cat.F/2;
10. Foglio 489, part. 71, sub.553, Cat.F/2;
11. Foglio 489, part. 71, sub.554, Cat.F/2;
12. Foglio 489, part. 71, sub.555, Cat.F/2;
13. Foglio 489, part. 71, sub.556, Cat.F/2;
14. Foglio 489, part. 71, sub.557, Cat.F/2;
15. Foglio 489, part. 71, sub.558, Cat.F/2;
16. Foglio 489, part. 71, sub.559, Cat.F/2;
17. Foglio 489, part. 71, sub.560, Cat.F/2;
18. Foglio 489, part. 71, sub.561, Cat.F/2;
19. Foglio 489, part. 71, sub.562, Cat.F/2;
20. Foglio 489, part. 71, sub.563, Cat.F/2;
21. Foglio 489, part. 71, sub.564, Cat.F/2;
22. Foglio 489, part. 71, sub.565, Cat.F/2;
23. Foglio 489, part. 71, sub.566, Cat.F/2;
24. Foglio 489, part. 71, sub.567, Cat.F/2;
25. Foglio 489, part. 71, sub.568, Cat.F/2;
26. Foglio 489, part. 71, sub.569, Cat.F/2;
27. Foglio 489, part. 71, sub.570, Cat.F/2;
28. Foglio 489, part. 71, sub.571, Cat.F/2;
29. Foglio 489, part. 71, sub.572, Cat.F/2;
30. Foglio 489, part. 71, sub.573, Cat.F/2;
31. Foglio 489, part. 71, sub.574, Cat.F/2;
32. Foglio 475, part. 71, sub.575, Cat.F/2;
33. Foglio 489, part. 71, sub.576, Cat.F/2;
34. Foglio 489, part. 71, sub.577, Cat.F/2;
35. Foglio 489, part. 71, sub.578, Cat.F/2;
36. Foglio 489, part. 71, sub.579, Cat.F/2;
37. Foglio 489, part. 71, sub.580, Cat.F/2;
38. Foglio 489, part. 71, sub.581, Cat.F/2;
39. Foglio 489, part. 71, sub.501, bene comune non censibile;
40. Foglio 489, part. 71, sub.502, bene comune non censibile;
41. Foglio 489, part. 71, sub.503, bene comune non censibile;
42. Foglio 489, part. 71, sub.504, bene comune non censibile;
43. Foglio 489, part. 71, sub.505, bene comune non censibile;

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un gruppo di edifici con cortile interno, nel quartiere storico di Trastevere.

Accesso principale in via San Francesco di Sales 3; è presente anche altro accesso da via San Francesco di Sales, e un accesso al cortile da vicolo della Penitenza 32.

Le quarantatre unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati di roma al foglio 489, particella 71: cinque unità -- bene comune non censibile -- : subalterno 501 (il cortile) e subalterni 502, 503, 504, 505 (i percorsi di distribuzione), e trentotto unità -- categoria F/2 -- : subalterni da 544 a 581 (le unità collabenti)

Confini dell'intero compendio immobiliare:

a Nord via San Francesco di Sales

a Est vicolo della Penitenza e altro edificio (sub 75)

a Sud altro edificio (sub 75)

a Ovest altri edifici (sub 67 e sub 68)

Il compendio immobiliare viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Gli edifici che costituiscono il compendio sono realizzati prevalentemente in muratura portante; le strutture dei solai in molti punti sono fatiscenti; da rimarcare la totale assenza di infissi esterni, di infissi interni e di impianti, e di qualsiasi finitura interna, a meno di una piccola porzione dell'edificio adibita abusivamente ad abitazione, con finiture di bassissimo livello. Lo stato di manutenzione del giardino è di totale abbandono, con presenza di rigogliosissima vegetazione spontanea.

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

L'Archivio di Stato ha fornito informazioni generiche, che comunque consentono di appurare l'esistenza di edifici con varie destinazioni d'uso fino a partire dal cessato catasto urbano di Roma (1875-1961).

Non ha fornito disegni.

L'Archivio storico capitolino ha consentito visura e copia:

del fascicolo prot. 55325 del 1882 con disegni dell'ingombro degli edifici al solo piano terra; all'epoca la proprietà si estendeva anche su altro lotto, che attualmente ricade in altra unità immobiliare, e del fascicolo prot. 414 del 1889 con disegni dell'ingombro degli edifici al solo piano terra, che dimostrano l'esistenza di capannoni realizzati sul cortile interno, e di una sezione verticale di una tettoia da realizzare nella porzione di cortile che attualmente ricade in altra unità immobiliare.

L'ufficio Condono Edilizio ha dichiarato che non sono presenti presso il loro archivio domande di Condono riferite al compendio di edificio oggetto di perizia.

Il Catasto ha fornito planimetrie di impianto, con data di presentazione del 25.11.1939, e ha ribadito con pec che non è in possesso di altre planimetrie catastali di data anteriore.

Le planimetrie catastali più recenti disponibili agli atti dell'agenzia del territorio risalgono al 7.2.1986

Dalle visure storico catastali si deduce che con pratica di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2021 n. RM0406967 in atti dal 15/11/2021 le unità immobiliari siano state trasformate in UNITA' COLLABENTI (n. 173746.1/2021); precedentemente la destinazione urbanistica era C/2 per tutto l'edificio, ad esclusione di una piccola porzione A/5 di quattro vani.

L'elaborato planimetrico, redatto nel 2021, individua in maniera abbastanza puntuale la attuale suddivisione dell'immobile in molti vani, sebbene rispetto all'attuale stato dei luoghi il disegno schematico non corrisponda in alcuni percorsi di distribuzione, in alcune scale e in alcuni vani.

L'edificio principale, che si affaccia sulla via San Francesco di Sales, è realizzato in muratura portante, ed è costituito da tre corpi di fabbrica affiancati, di due livelli (piano terra e piano primo).

I prospetti di questi tre edifici che si affacciano su via San Francesco di Sales sono allineati sullo stesso filo; il corpo di fabbrica in corrispondenza dell'angolo tra via San Francesco di Sales e vicolo della Penitenza ha una maggiore altezza, e presenta sulla quota più alta un filo di lucernai: da evidenziare che, riguardo questo corpo di fabbrica, la planimetria catastale del 1939 indicava per il piano primo una altezza interna di 6 metri, e non si è reperito alcun documento che legittimi la presenza di un solaio per ricavare un ulteriore piano (secondo), con relativo aumento di superficie. Anche i balconi a sbalzo sul cortile interno, al piano primo e al piano secondo, appaiono realizzati senza titolo abilitativo.

Sul lato del vicolo della Penitenza il lotto è chiuso da un alto muro con ampio cancello che consente un accesso al cortile.

Dal cortile si può accedere ad altri edifici:

- sul lato Sud si trova un edificio di un livello al piano terra in muratura portante (che fino al 2011 era individuato con part. 74 sub. 1) addossato al confine Sud.

- tra le planimetrie del 1986 risulta anche un disegno che fa riferimento ad altro edificio di un livello al piano terra, (che fino al 2011 era individuato con part. 74 sub. 2) addossato al confine Sud e al muro di confine con via della Penitenza: alla data dei sopralluoghi non si è rinvenuta traccia di tale edificio, che risulta completamente demolito.

- sul lato nord del cortile, e addossato al corpo di fabbrica principale, si trova un altro volume al piano terra, in muratura portante

- sul lato Ovest del cortile si trovano altri due edifici di due piani, ma da evidenziare che, riguardo questi due corpi di fabbrica, la planimetria catastale del 1939 indicava per il piano primo altezze interne di 8,00 metri e 9,20 metri, e non si è reperito alcun documento che legittimi la presenza di un solaio per ricavare un ulteriore piano (primo), con relativi aumenti di superficie.

- sulla porzione di cortile verso l'angolo sud-ovest si trova una tettoia di altezza utile 5,50 m, con struttura in cemento armato.

È consuetudine attestare la conformità urbanistica sulla base di disegni anteriori al 1934, ma gli uffici preposti non hanno fornito disegni anteriori al 1934.

Come evidenziato, si sono rilevate difformità tra le planimetrie di impianto del 1939 e l'attuale stato dei luoghi: risultano realizzati solai per l'aumento di superfici in tre corpi di fabbrica, balconi a sbalzo sul cortile, e non corrispondono alcune finestre.

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Archivio del DPAU, risulta che sia stato redatto Piano di Recupero, con deliberazione comunale n. 1977 del 20-21/12/1985, in relazione al quale sono state rilasciate diverse concessioni edilizie, l'ultima delle quali è: Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di variante e completamento n. 102/C prot. 67689/1991 del 08.02.1995

L'archivio DPAU non ha fornito disegni di progetto con il timbro approvato del comune di Roma.

La documentazione acquisita presso il Genio Civile riporta disegni senza timbro approvato, analoghi a quelli forniti dal DPAU.

Su specifica domanda, il Genio Civile ha precisato che non ha reperito alcun certificato di collaudo.

Il termine di validità del Piano di Recupero è ormai decaduto e, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del DPR 380/2001, è decaduto il termine di validità delle concessioni edilizie su elencate.

L'intero compendio si trova in condizioni fatiscenti: a meno della porzione adibita ad abitazione, che presenta finiture e stato di manutenzione di basso livello, nell'intero compendio di edifici non sono presenti infissi esterni e infissi interni; non sono presenti impianti e tantomeno le relative dichiarazioni di conformità a norma.

In alcuni punti i solai sono crollati.

Nell'ambito di questa perizia di stima non si redige perizia statica.

Sul cortile incombe la presenza di un grande edificio di quattro piani, a confine con il lato Sud. Le finestre di questo edificio si affacciano direttamente sul cortile pertinenza degli immobili oggetto di perizia.

Il quartiere storico Trastevere è il tredicesimo rione di Roma, indicato con R. XIII.

Si trova sulla riva destra del Tevere e a sud della Città del Vaticano, e comprende la pianura sull'ansa del fiume e la collina del Gianicolo. È delimitato a sud e ovest dalle Mura gianicolensi, a nord dalla galleria Principe di Savoia-Aosta, a est dal fiume Tevere.

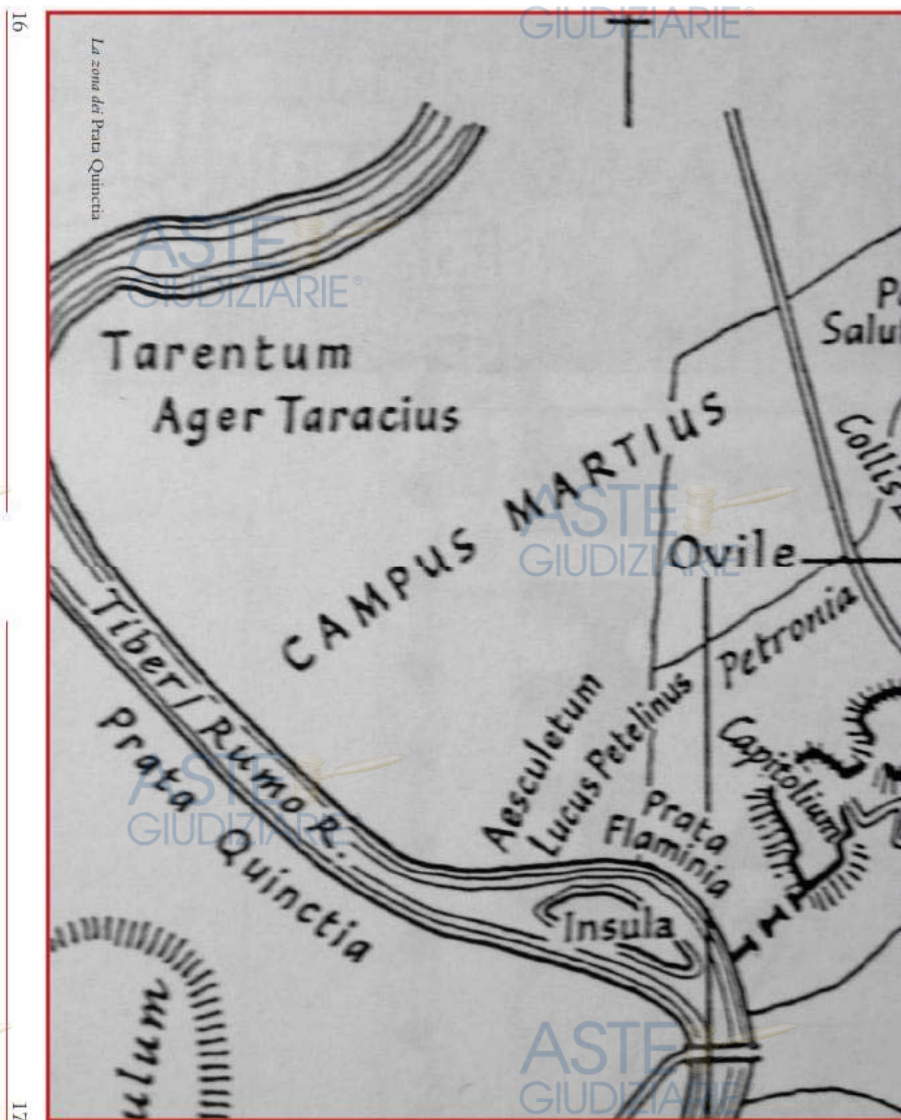
Le recenti modifiche hanno trasformato Trastevere da quartiere storico popolare a zona con elevatissima presenza di strutture ricettive turistiche.

Il compendio ricade in zona a traffico limitato, con le relative difficoltà di transito e parcheggio per mezzi privati. Scarso il servizio di mezzi pubblici.

Cenni storici dell'area in cui ricade il compendio di immobili oggetto di Perizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Secondo diverse fonti reperite in rete, il compendio di immobili ricade nell'area che un tempo era denominata Prata Quinctia, ultima proprietà rimasta a Lucio Quinto Cincinnato, che aveva dovuto vendere tutti i suoi beni per rimborsare un presunto delitto commesso da suo figlio Cesone Quinzio, fuggito in Etruria, durante un processo per omicidio basato sulla testimonianza dell'ex Tribuno della plebe Marco Volscio Fittore.

Cincinnato si ritirò a vita privata per coltivare le sue terre al di là del Tevere.

In occasione di grave pericolo per la Repubblica, gran parte dei senatori si recarono presso i Prata Quinctia e lo pregarono di accettare la dittatura per comandare l'esercito: Cincinnato il giorno dopo radunò l'esercito e lo condusse alla vittoria contro gli Equi.

La carica di dittatore sarebbe durata sei mesi e nessuna altra magistratura o assemblea aveva i poteri di farlo decadere. Cincinnato invece, celebrato il trionfo, dopo 16 giorni rinunciò alla dittatura e tornò privato cittadino, anche se avrebbe potuto usare il potere assoluto contro i suoi rivali politici.

Per la sua devozione alla patria, e per essere tornato alla sua vita austera - e ai Prata Quinctia - fu per sempre ricordato come un Eroe Legendario della Repubblica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Per la valutazione del compendio si è considerato il valore dell'edificio con la precedente destinazione d'uso C/2 e A/5, utilizzando come metodo per la stima il confronto con altri beni analoghi, e detraendo i necessari costi di ripristino.

Riguardo i costi per la regolarizzazione, considerata la consistenza e durata dei lavori necessari, e considerato che allo stato attuale il compendio non dispiega alcuna utilità, si è stimato anche un costo ulteriore per l'acquirente, che dovrà investire ingenti quantità economiche e di tempo prima di rendere l'immobile utilizzabile e/o commerciabile.

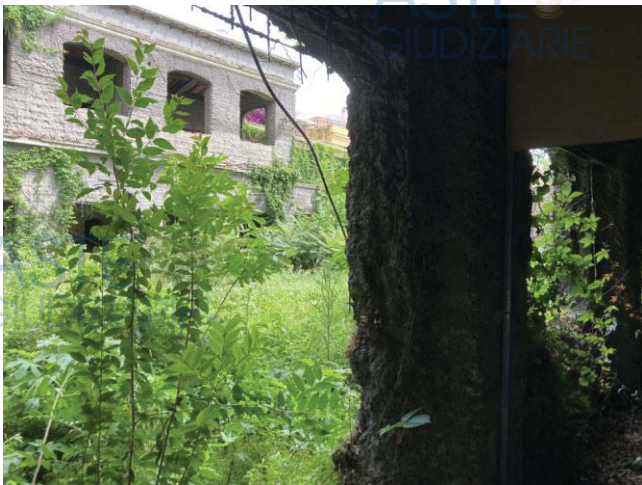
Si intende comunque che i potenziali acquirenti, supportati da un proprio professionista, sulla base della documentazione (INCOMPLETA) fornita dagli uffici preposti, e sulla base di proprie eventuali ulteriori valutazioni, potranno rilanciare il prezzo di base d'asta con offerte più alte.

Non si è considerato pertinente stimare l'immobile per eventuali altre destinazioni d'uso, ma il potenziale acquirente, prima di formulare una offerta per l'acquisto del compendio all'asta, potrà farsi coadiuvare da un suo tecnico anche per verificare se siano perseguibili ulteriori trasformazioni, prendendo in considerazione tutti i vincoli del caso (storici, urbanistici, etc.).



RILIEVI

L'accessibilità ai luoghi è estremamente difficile: il cortile è invaso da rigogliosa vegetazione, e negli interni si trovano porzioni di solaio in parte crollate e in parte fatiscenti, nonché grandi quantità di rifiuti, come documentato dalle seguenti foto:



Il rilievo non si è potuto effettuare in maniera completa vista la grave mancanza di sicurezza: si sono potute prendere solo le misure esterne su strada e, per quanto possibile, alcune misure interne del cortile.



vista dal cortile

Ai fini della stima quindi le superfici specificate si dovranno intendere come indicative, e il valore finale del compendio sarà da considerarsi a corpo e non a misura.

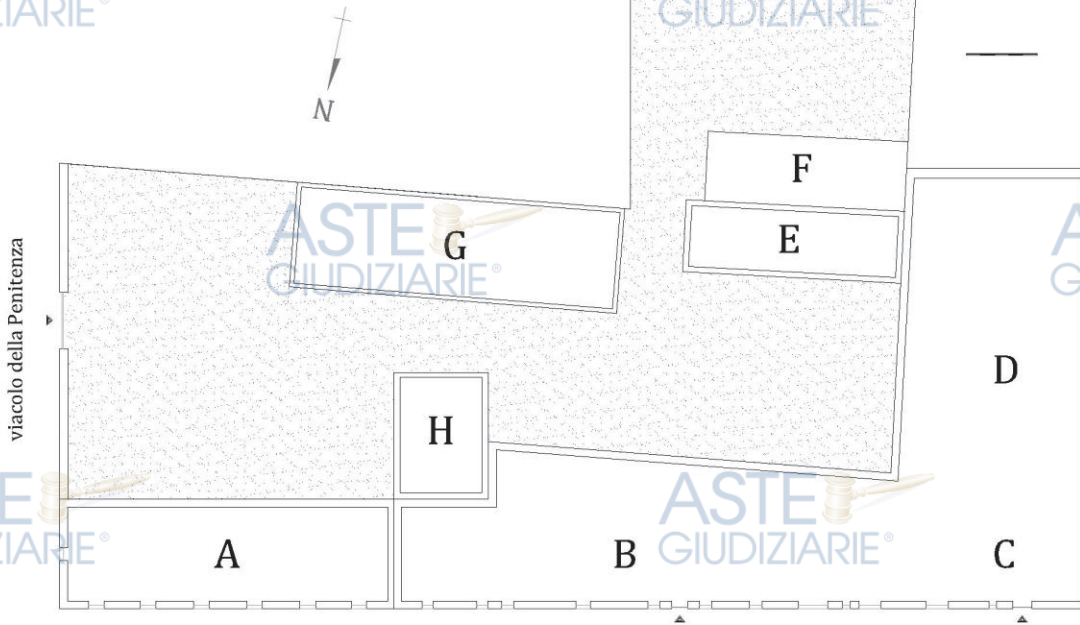
Seguono piante risultanti dai rilievi del giorno 21.5.2024:

a pag. 9 il rilievo sommario dello stato dei luoghi del piano terra

a pag. 9 il rilievo desunto dello stato dei luoghi del piano primo

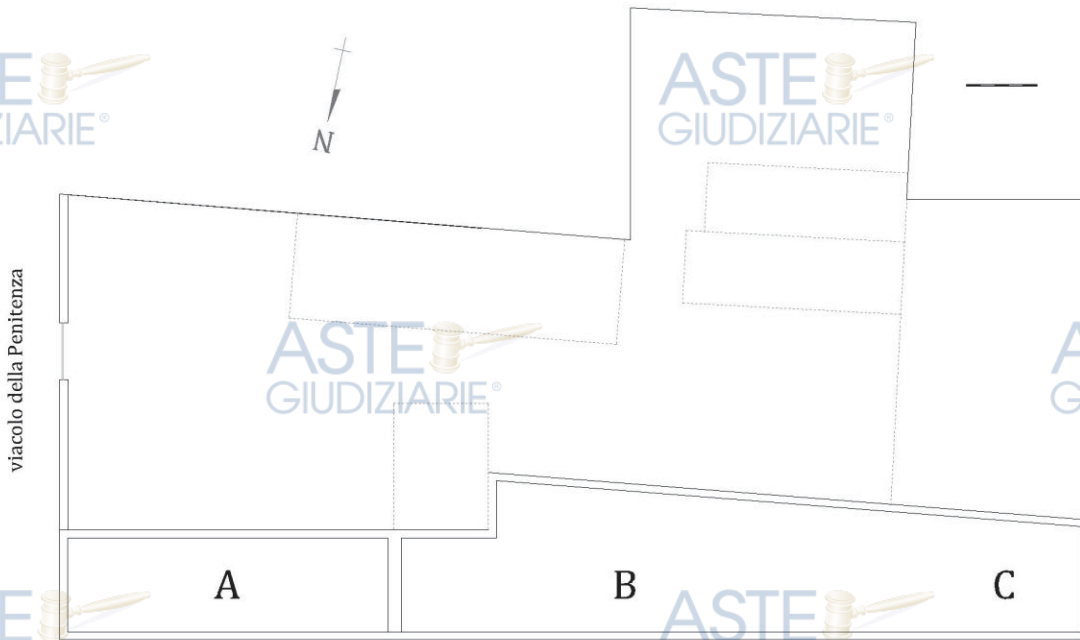
a pag. 10 il conteggio sommario delle superfici commerciali al piano terra e al piano primo.





via San Francesco di Sales

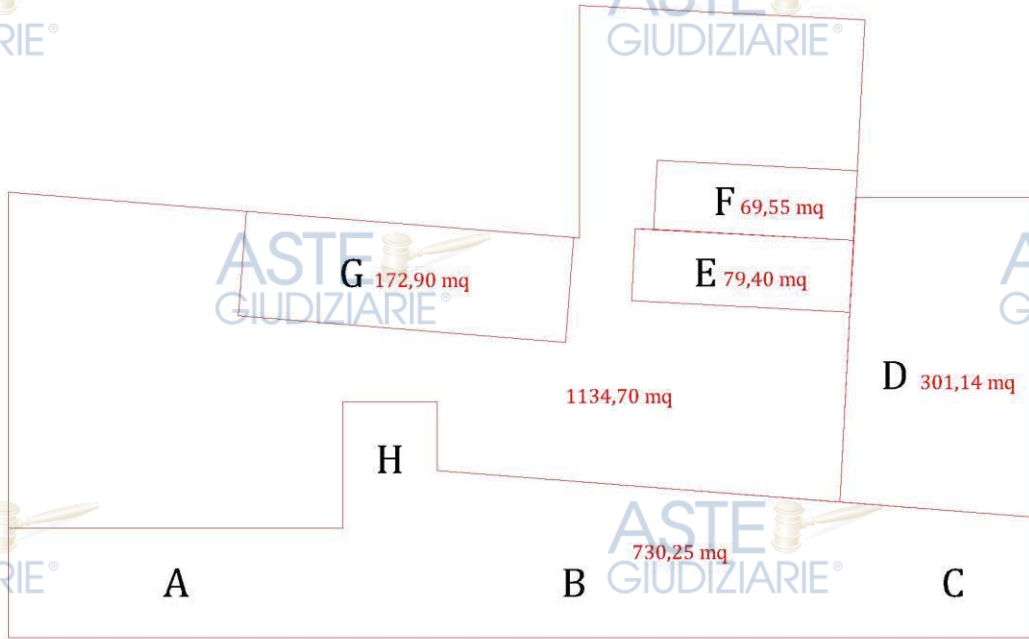
PIANO TERRA



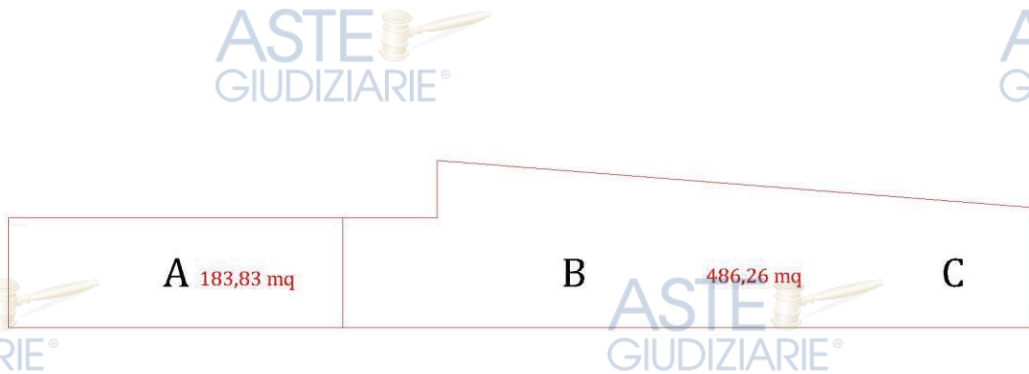
via San Francesco di Sales

PIANO PRIMO





PIANO TERRA



PIANO PRIMO



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene ubicato in Roma:

piena proprietà di un gruppo di edifici fatiscenti con cortile interno abbandonato, nel quartiere storico di Trastevere.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il certificato notarile (**allegato 1**) redatto il 4.10.2023 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone è completo, a meno della individuazione della via San Francesco di Sales, che erroneamente è indicata come "vicolo di San Francesco di Sales"

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

· s.r.l. con sede in
c.f.

in virtù di contratto di compravendita del 09/03/2004 Pubblico ufficiale CLAUDIO CERINI Sede ARICCIA (RM) Repertorio n. 194741- 50917

TRASCRIZIONE del 11/03/2004 - Registro Particolare 15788 Registro Generale 24045 (nota **allegato 2**)

Venditore: - S.R.L. con sede in c.f.

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di piena proprietà.

CONFINI

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo, e da quanto desunto dal foglio di mappa (**allegato 3**), l'intero compendio immobiliare confina:

- a Nord via San Francesco di Sales
- a Est vicolo della Penitenza e altro edificio (sub 75)
- a Sud altro edificio (sub 75)
- a Ovest altri edifici (sub 67 e sub 68)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano catastale
Unità collabenti ex C/2		1839,50 mq	1,00	1839,50 mq	Varie, da 3 metri a 9,2 metri	T e 1
Unità collabenti ex A/5		183,83 mq	1,00	183,83 mq	6 metri	1
Cortile		1134,70 mq	1,00	1134,70 mq		T
Totale superficie commerciale omogeneizzata:						
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:						

Le Superfici commerciali non sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 4**), perché per la stima si è preferito calibrare i valori al mq delle singole porzioni del compendio, come indicato a pag. 30.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I certificati storico-catastali (**allegato 5**) riportano correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

Dalle visure storico catastali si constata che con pratica di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2021 n. RM0406967 in atti dal 15/11/2021 le unità immobiliari siano state trasformate in UNITA' COLLABENTI (n. 173746.1/2021);

Precedentemente al frazionamento, la destinazione catastale era C/2 per tutto l'edificio, ad esclusione di una piccola porzione A/5 di quattro vani; le unità immobiliari erano così distinte:

Foglio 489 Part 71 Sub 2 A/5 4 vani (visura storica **allegato 6**)

Foglio 489 Part 71 Sub 3 C/2 367 m² (visura storica **allegato 7**)

Foglio 489 Part 71 Sub 4 C/2 1317 m² (visura storica **allegato 8**)

Foglio 489 Part 74 Sub 1 C/2 136 m² (visura storica **allegato 9**)**

Foglio 489 Part 74 Sub 2 C/2 154 m² (visura storica **allegato 10**)

** il 24.12.2010 l'edificio C/2 di 136 m² distinto alla part. 74 sub 1 è stato soppresso,

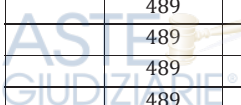
e la porzione di terreno che era occupata da tale edificio è stata accorpata al cortile comune b.c.n.c. (bene comune non censibile): alla data dei sopralluoghi non si è rilevata traccia.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	489	71	544		F/2						
	489	71	545		F/2						
	489	71	546		F/2						
	489	71	547		F/2						
	489	71	548		F/2						
	489	71	549		F/2						
	489	71	550		F/2						
	489	71	551		F/2						
	489	71	552		F/2						
	489	71	553		F/2						
	489	71	554		F/2						
	489	71	555		F/2						
	489	71	556		F/2						
	489	71	557		F/2						
	489	71	558		F/2						
	489	71	559		F/2						
	489	71	560		F/2						
	489	71	561		F/2						
	489	71	562		F/2						
	489	71	563		F/2						
	489	71	564		F/2						
	489	71	565		F/2						
	489	71	566		F/2						
	489	71	567		F/2						
	489	71	568		F/2						
	489	71	569		F/2						
	489	71	570		F/2						
	489	71	571		F/2						
	489	71	572		F/2						
	489	71	573		F/2						
	489	71	574		F/2						
	489	71	575		F/2						
	489	71	576		F/2						
	489	71	577		F/2						
	489	71	578		F/2						
	489	71	579		F/2						
	489	71	580		F/2						
	489	71	581		F/2						
	489	71	501								
	489	71	502								
	489	71	503								
	489	71	504								
	489	71	505								



CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali sono desunti dai Certificati Storici Catastali.

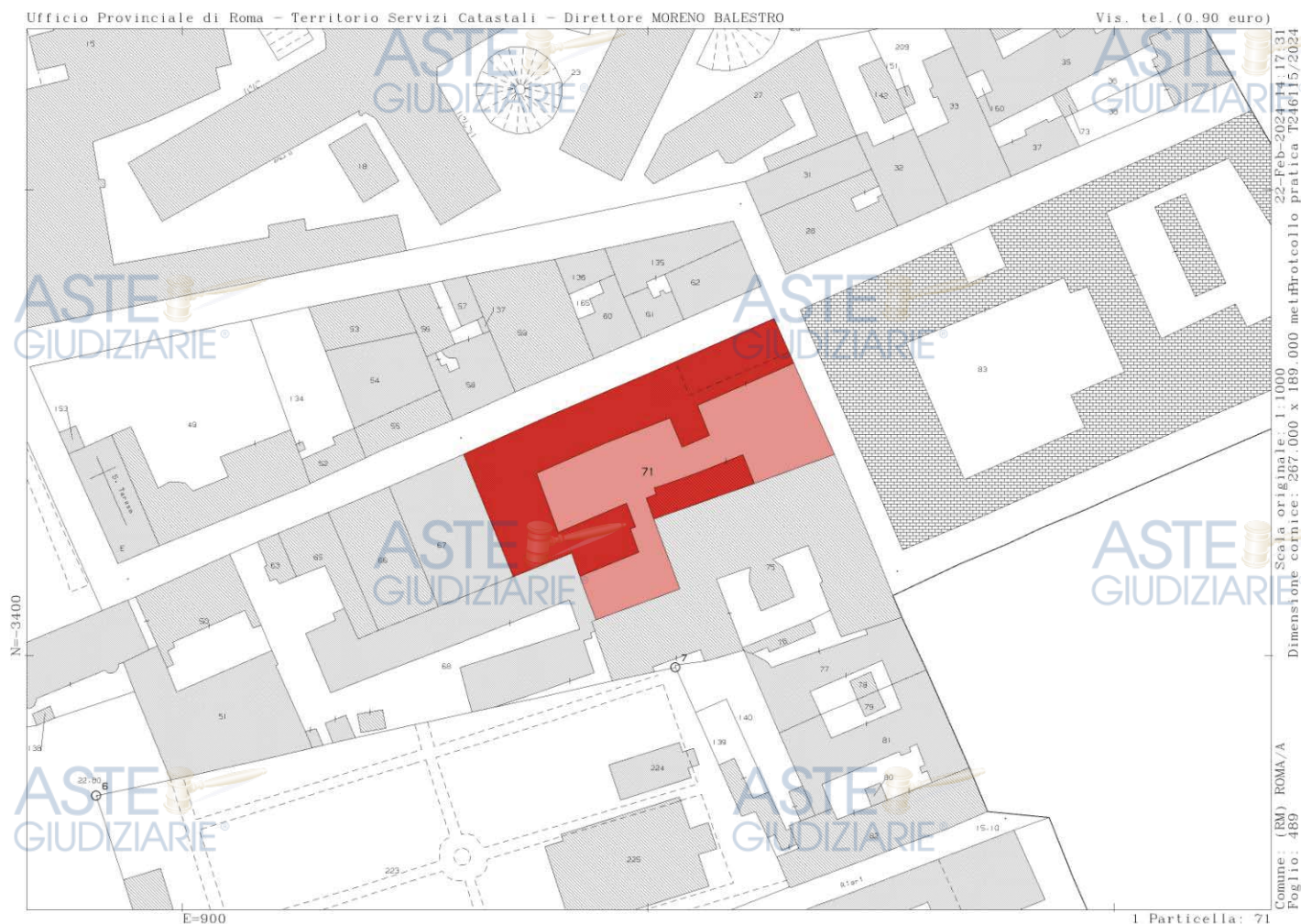
Le planimetrie catastali del compendio agli atti dell'agenzia del territorio (**allegato 11**) corrispondono nell'ingombro degli edifici allo stato dei luoghi, a meno di due capannoni che non esistono più: uno a ridosso dell'edificio confinante a sud, e uno a ridosso dell'edificio principale oggetto di stima e del muro a confine con vicolo della Penitenza, uno in fondo al cortile, come meglio descritto a pag. 18.

Le suddivisioni interne riportate nelle planimetrie, in parte in muratura portante, in parte in tramezzi in muratura e in parte in cartongesso, non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi.

Anche i percorsi di distribuzione, con le relative scale, non corrispondono in molti punti allo stato dei luoghi.

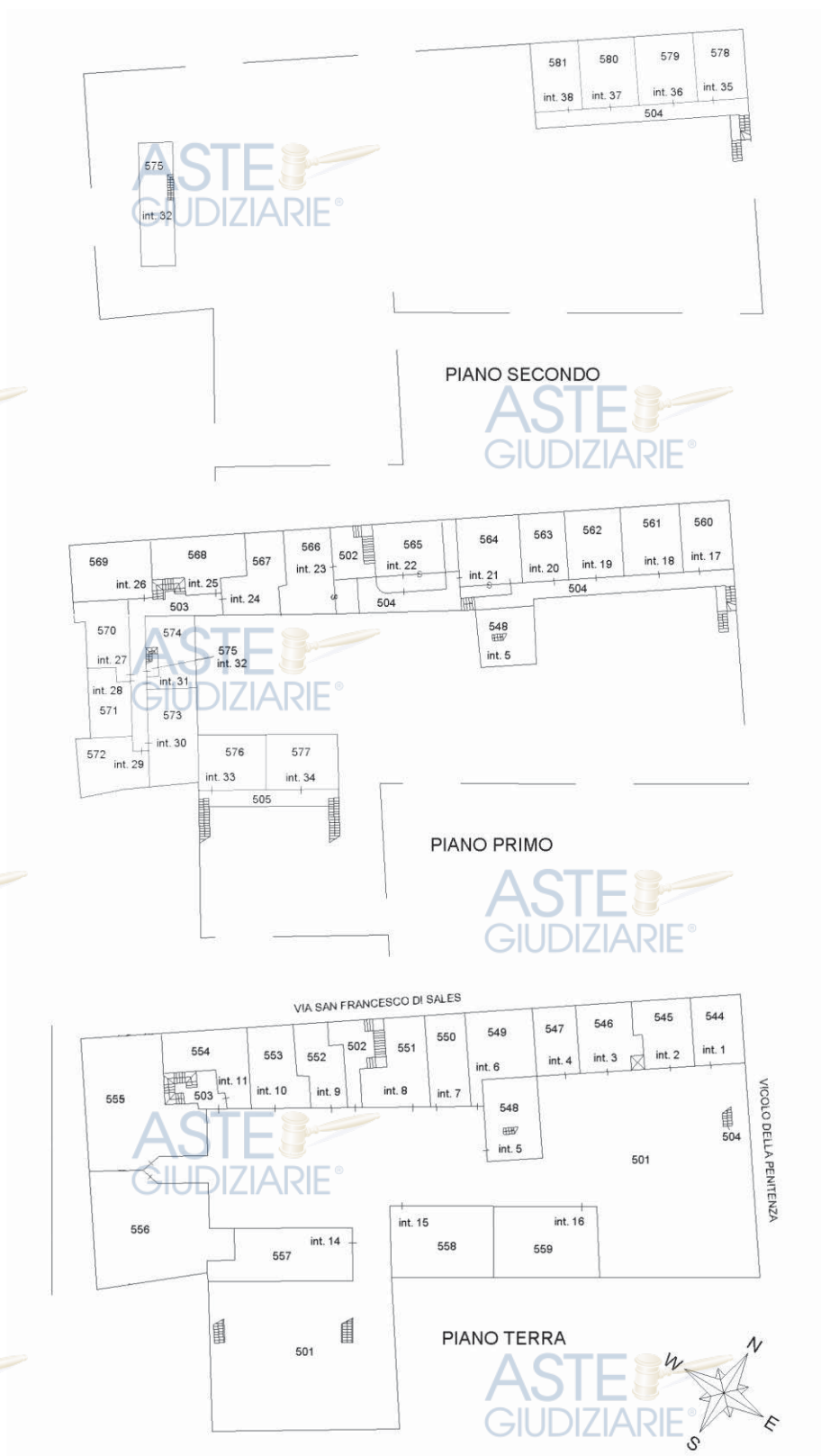
Nello stato dei luoghi si riscontrano diversi solai che hanno raddoppiato la superficie utile in edifici che nel 1939 avevano altezze tra 6 e 9,5 metri.

Si è verificato il Foglio di Mappa 489 (**allegato 3**), di cui si riporta estratto:



Si evidenziano: con campitura più scura gli edifici esistenti, con campitura più chiara il cortile interno.

L'elaborato planimetrico (**allegato 12**), agli atti dell'Agenda del Territorio, redatto in occasione della pratica di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11.11.2021 rappresenta le unità immobiliari come segue:



Riguardo il piano terra non è individuata la tettoia con struttura in cemento armato.

Non corrispondono: alcune divisioni interne, alcuni percorsi di distribuzione, la posizione di alcune scale.

PATTI

Come già indicato nella relazione iniziale del custode (**allegato 13**), *“il compendio pignorato è gravato da un contratto di locazione ultranovennale stipulato in data 10/11/21 rep. 93100 per atto Notaio Gazzanti Pugliese di Cotrone, trascritto il 12/11/21 alla Formalità 100623”*

Dal contratto di locazione e dalla relativa trascrizione (**allegato 14**), *“si evince che la parte eseguita ***** S.r.l. ha concesso in locazione alla ***** S.r.l.s. il suddetto compendio, per la durata di anni 9, a partire dal 18/10/21 e con termine al 17/10/30, per un canone di € 29.167,00 mensili. (€ 350.000,00 annuali) ”*

Come evidenziato dal Custode, *“La questione della opponibilità del contratto di locazione ultranovennale, trascritto prima della trascrizione del pignoramento, ma dopo l'iscrizione dell'ipoteca, è dibattuta in Giurisprudenza.”*

“Parte della Giurisprudenza ritiene, infatti, che il contratto (trascritto prima della trascrizione del pignoramento) non sia opponibile al creditore ipotecario che abbia iscritto ipoteca prima della trascrizione del contratto di locazione (esattamente come nella fattispecie)”

“Si evidenzia che il conduttore non ha il possesso dell'immobile, che, come sopra indicato, risulta del tutto abbandonato, e, conseguentemente, non sta versando il canone di locazione. In ogni caso il Custode ha inviato disdetta del contratto per la prossima scadenza”

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'interno compendio è pessimo.

PARTI COMUNI

Le cinque unità immobiliari b.c.n.c.: subalterno 501 (il cortile) e subalterni 502, 503, 504, 505 (i percorsi) distribuiscono sulle trentotto unità -- categoria F/2 -- subalterni da 544 a 581 (le unità collabenti)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute servitù gravanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

L'edificio principale, che si affaccia sulla via San Francesco di Sales, è realizzato in muratura portante, ed è costituito da tre corpi di fabbrica affiancati, di due livelli ognuno.

I prospetti di questi tre edifici (A - B - C) che si affacciano su via San Francesco di Sales sono allineati sullo stesso filo.

Il corpo di fabbrica (A) in corrispondenza dell'angolo tra via San Francesco di Sales e vicolo della Penitenza ha una maggiore altezza, e presenta sulla quota più alta un filo di lucernai: da evidenziare che, riguardo questo corpo di fabbrica, la planimetria catastale del 1939 indicava per il piano primo una altezza interna di 6

metri, e non si è reperito alcun documento che legittimi la presenza del solaio per ricavare un ulteriore piano, con relativo aumento di superficie, come si rileva nello stato dei luoghi, così come per i due balconi a sbalzo.

Sul lato del vicolo della Penitenza il lotto è chiuso da un alto muro con ampio cancello che consente l'accesso anche carrabile al cortile. Dal cortile si può accedere ad altri edifici:

- sul lato Ovest del cortile si trova altro edificio a due piani (D) in muratura portante; la planimetria catastale del 1939 indicava per il piano terra una altezza interna di 9,20 metri;

- a parziale divisione del cortile, e addossato all'edificio D, si trova altro edificio (E); la planimetria catastale del 1939 indicava per il piano terra una altezza interna di 8 metri;

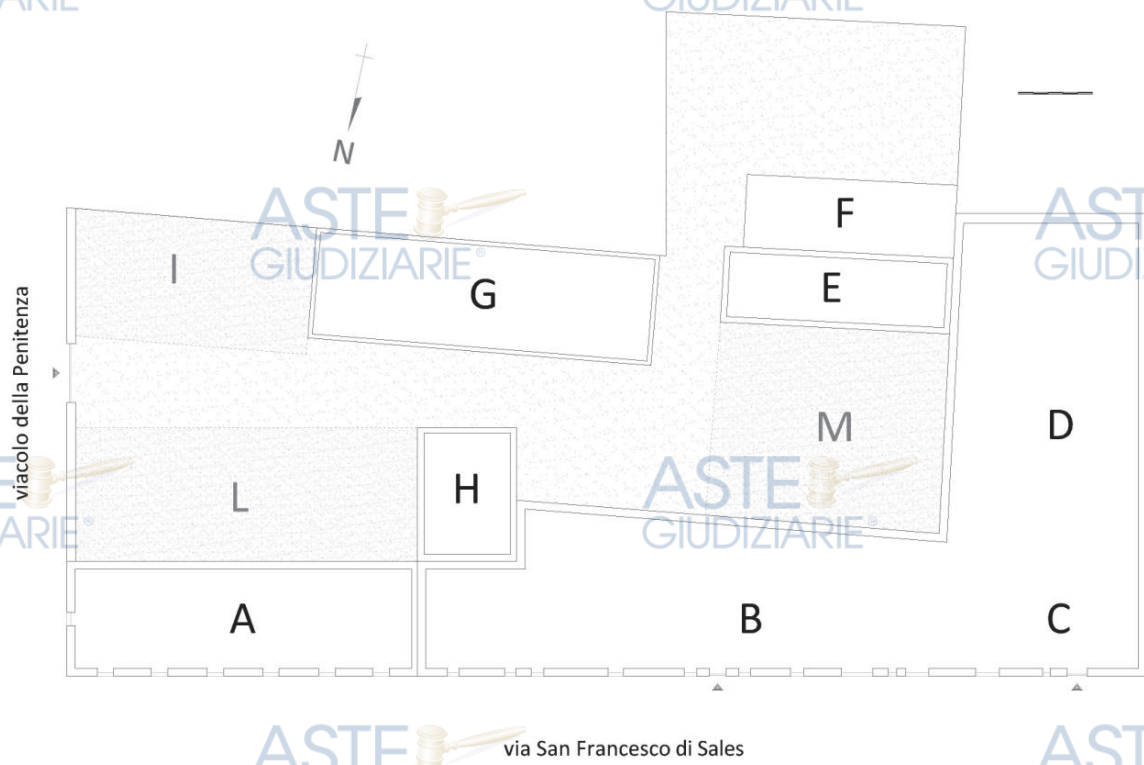
- sulla porzione di cortile verso l'angolo sud-ovest si trova una tettoia (F) a doppia altezza, con struttura in cemento armato e copertura in eternit; la planimetria catastale del 1939 indicava per il piano terra una altezza interna di 5,50 metri;

- sul lato Sud si trova un edificio (G) di un livello in muratura portante (che fino al 2011 era individuato con part. 74 sub. 1), addossato al confine Sud.

- sul lato nord del cortile, e addossato al corpo di fabbrica principale, si trova un altro edificio (H) ad un piano, in muratura portante

- nella planimetria del 1986 risulta anche un disegno che fa riferimento ad altro edificio di un livello, (che fino al 2011 era individuato con part. 74 sub. 2) addossato al confine Sud e al muro di confine con via della Penitenza: alla data dei sopralluoghi non si è rinvenuta traccia di tale capannone (I), che risulta completamente demolito, così come altro capannone (L) a ridosso dell'edificio principale A e del muro di confine con vicolo della Penitenza, e così come una tettoia con copertura a vetri (M) tra gli edifici B, D, E.

Nel seguente disegno, orientato come le planimetrie storiche fornite dal Catasto e dal Comune di Roma, si riportano lettere identificative dei diversi edifici (A - B - C - D - E - F - G - H - I - L - M) per facilitarne l'individuazione:





Sul cortile incombe la presenza di un grande edificio di quattro piani, situato su altra particella e a confine con il lato Sud. Oltre alla presenza di finestre che si affacciano direttamente sul cortile, l'edificio genera nel cortile perenne ombra nelle ore pomeridiane.

L'intero compendio si trova in condizioni fatiscenti; non sono presenti impianti.

Non si redige perizia statica nell'ambito di questa perizia di stima.



STATO DI OCCUPAZIONE



Alla data odierna il compendio immobiliare risulta libero, ed è nel possesso del Custode Giudiziario.



PROVENIENZE VENTENNALI

Il pignoramento che ha generato la procedura di esecuzione immobiliare è stato trascritto il 28.9.2023

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2004	s.r.l. Proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	1 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CLAUDIO CERINI in Roma	09/03/2004	194741	50917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	11/03/2004	24045	15788	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/2002 al 09/03/2004	S.R.L." proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	2 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GAMBERALE GIOVANNI CARLO in Roma	03/06/2002	121484	17080
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	06/06/2002	63025	41482	

i precedenti due atti sono stati rettificati il 21.1.2011 perchè *"per mera omissione materiale non sono stati riportati i dati catastali dell'alloggio di servizio già' distinto in catasto fabbricati del comune di Roma con i seguenti dati: - foglio 489 mapp.71 sub 2, zona censuaria 2, categoria a/5, classe 2, vani 4, r.c. euro 361,52 via di s. Francesco di Sales n.3 p.1."*

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2004	s.r.l. Proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	3 - Rettifica dell'atto trascritto il 11/03/2004 al n. 15788 di formalità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberta Mori in Roma	09/03/2004	20602	7365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	21/01/2011	5366	3385	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/2002 al 09/03/2004	S.R.L." proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	4 - Rettifica dell'atto trascritto il 06/06/2002 al n. 41482 di formalità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberta Mori in Roma	03/06/2002	20602	17080
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	21/01/2011	5365	3384	

21 di 48

Si allegano le visure ipotecarie (*allegato 15*).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

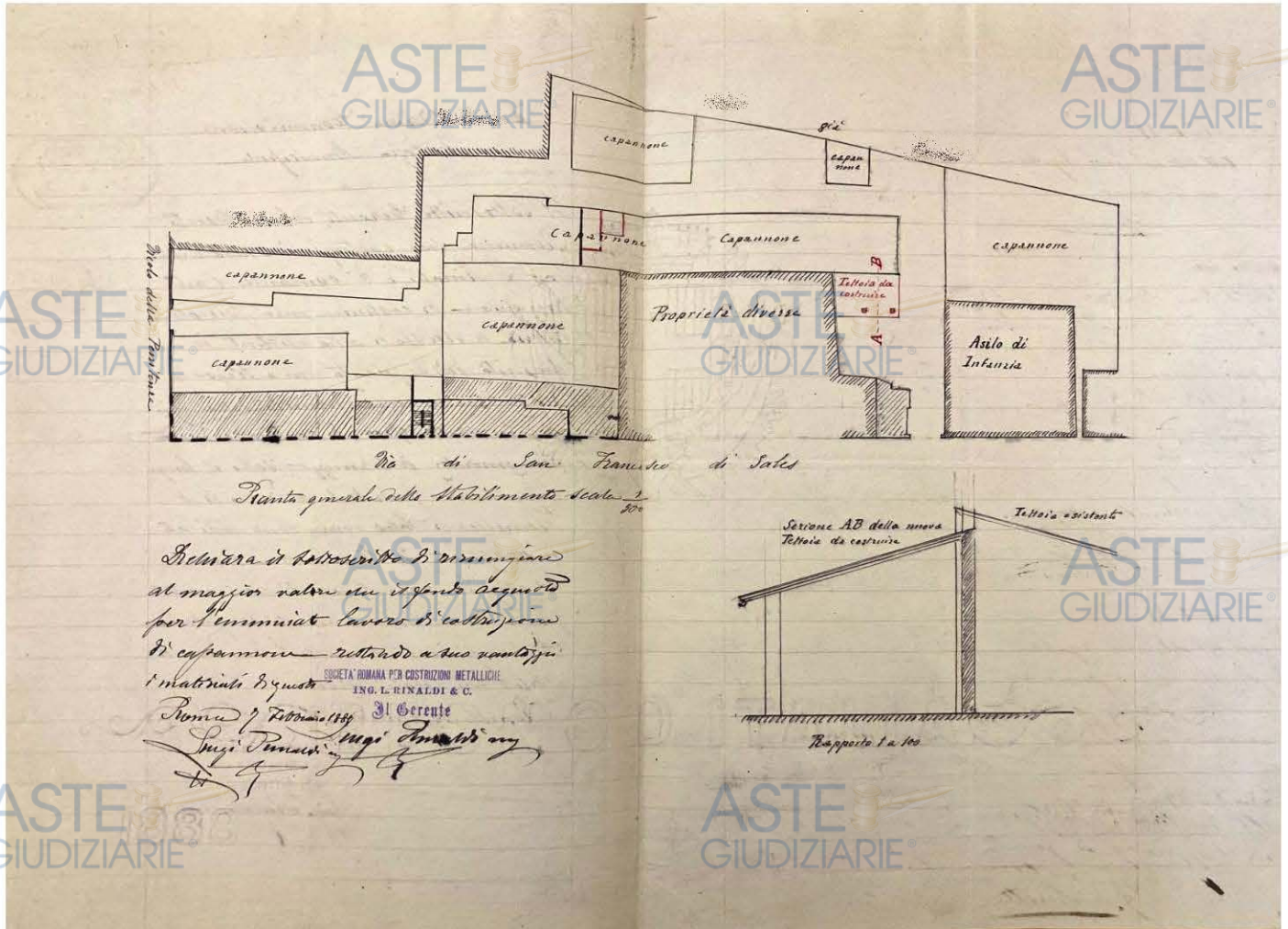
TRASCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 85345 Registro Generale 116321

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO ROMA Repertorio 29119/2023 del 04/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

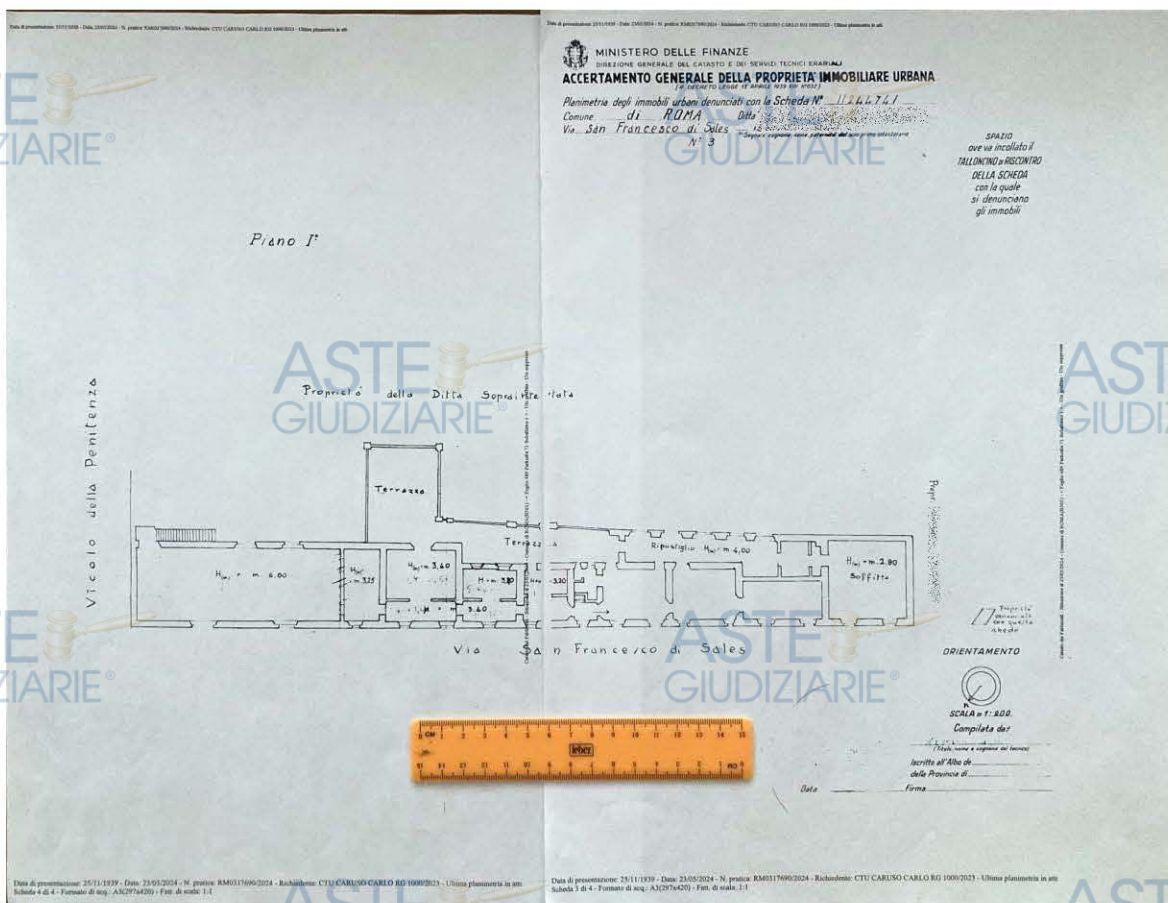
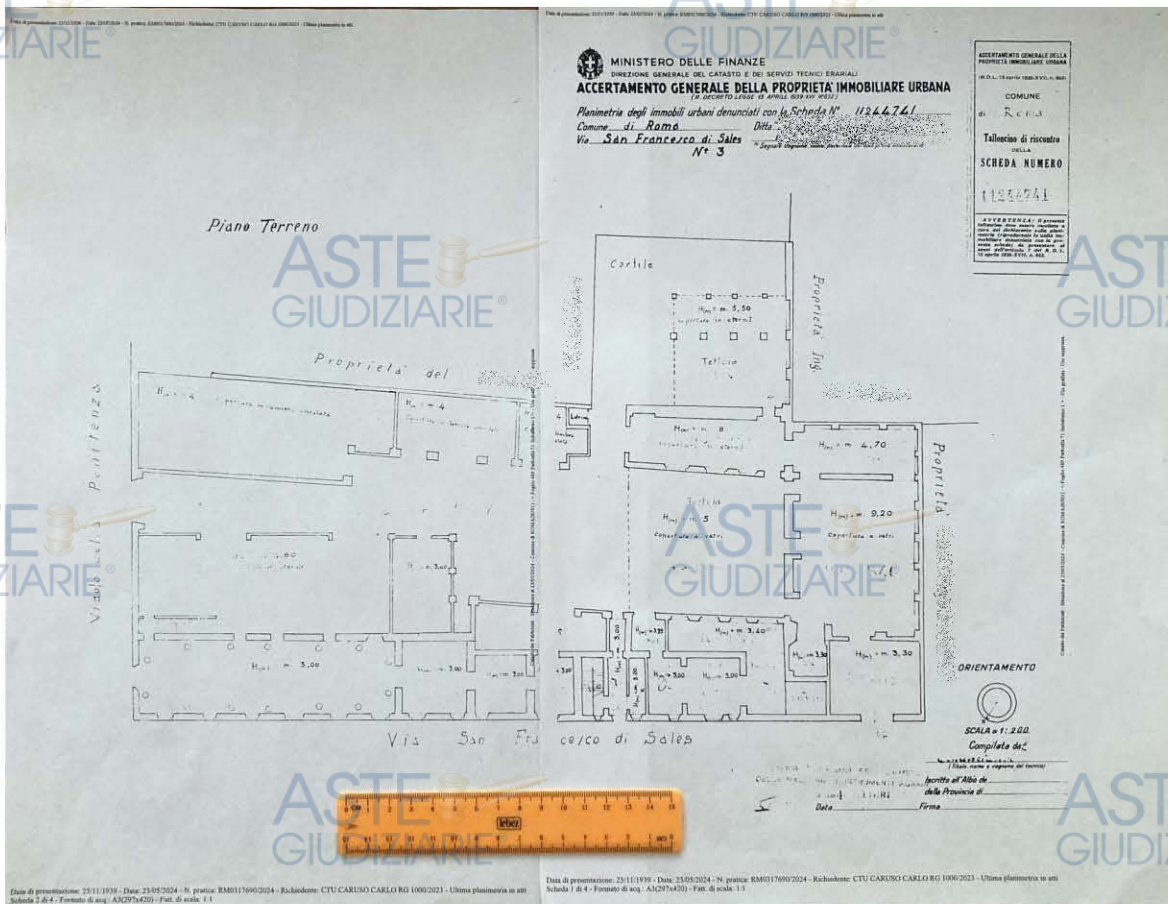
Firmato Da: CARLO CARUSO Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 2c3e5341e09fc95b

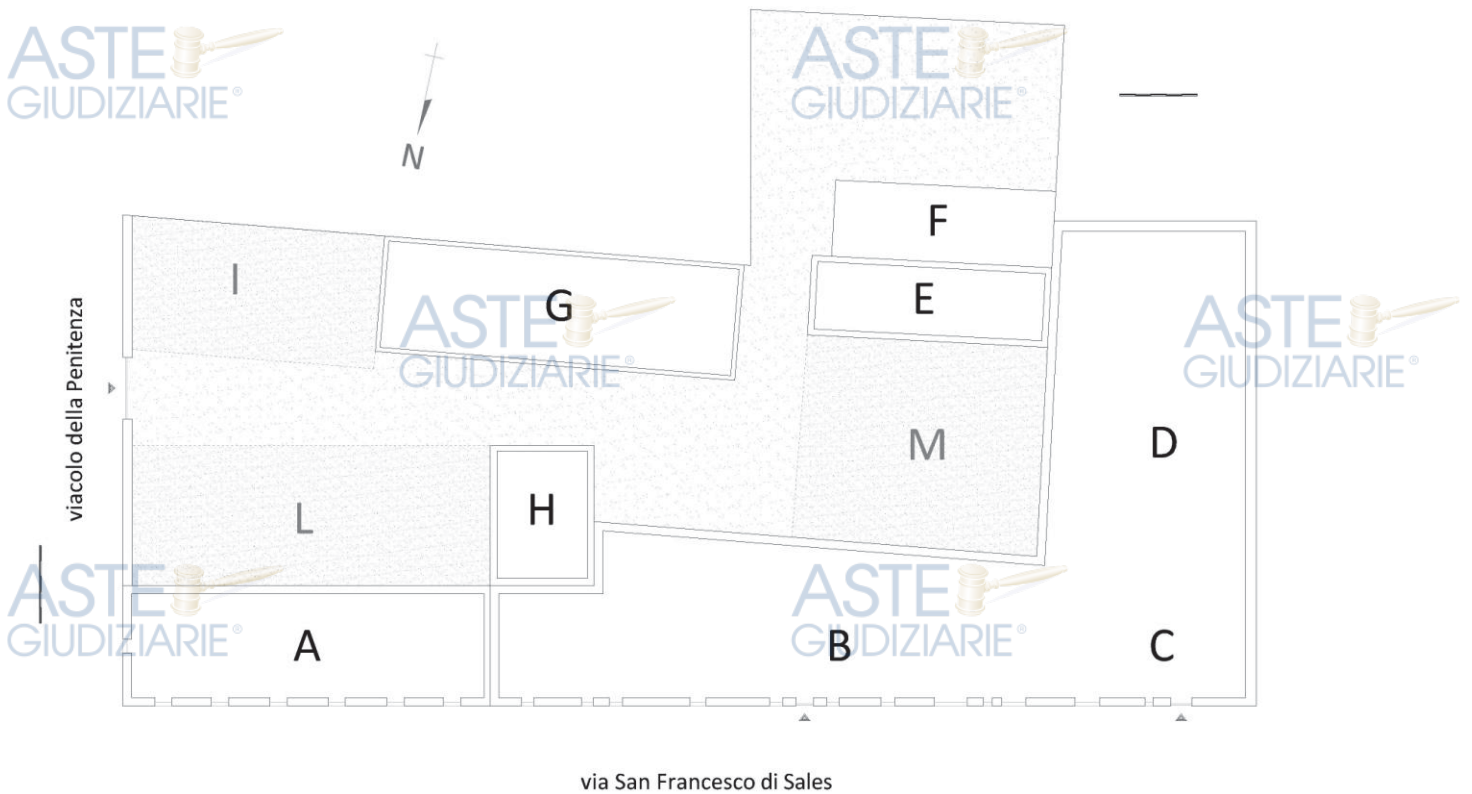
L'Archivio Storico Capitolino ha anche consentito visura e copia del fascicolo prot. 414 del 1889 (*allegato 18*) con disegni dell'ingombro degli edifici al solo piano terra, che dimostrano l'esistenza di capannoni realizzati sul cortile interno, e di una sezione verticale di una tettoia da realizzare nella porzione di cortile che attualmente ricade in altra unità immobiliare:



L'ufficio Condono Edilizio ha dichiarato con mail del 12.8.2024 (*allegato 19*) che non sono presenti presso il loro archivio domande di Condono riferite al compendio di edificio oggetto di perizia.

Il Catasto ha fornito planimetrie di impianto, con data di presentazione del 25.11.1939 (*allegato 20*):





via San Francesco di Sales

Riguardo le planimetrie del 1939 riportate alle pagine precedenti, si rimarca quanto segue:

nell'edificio A l'altezza utile del primo piano era di 6 metri, e non esistevano balconi a sbalzo sul cortile interno; al piano primo non sono rappresentate alcune finestre sul lato di via di San Francesco Sales che attualmente risultano nello stato dei luoghi

Negli edifici B e C al piano primo non sono rappresentate alcune finestre sul lato di via di San Francesco Sales che attualmente risultano nello stato dei luoghi

nell'edificio D l'altezza utile del piano terra era di 9,20 metri;

nell'edificio E l'altezza utile del piano terra era di 8,00 metri.

nella tettoia F l'altezza utile del piano terra era di 5,50 metri.

Si intende che le planimetrie catastali del 1939 non hanno valore probatorio riguardo la conformità urbanistica, ma considerato che nel 1939 non esistevano alcuni solai e i balconi che attualmente hanno aumentato la superficie dei volumi A, D ed E, e considerato che l'ufficio Condono edilizio ha dichiarato che non esistono pratiche di condono edilizio, e considerato che tramite il sistema SIPRE non risulta alcun riferimento progettuale, è da ritenersi che tali aumenti di superficie siano abusivi.

È necessario specificare che, su ulteriore richiesta, il Catasto ha comunicato con PEC (**allegato 21**) che non risultano depositate planimetrie storiche anteriori al 1939.

Le planimetrie catastali più recenti disponibili agli atti dell'Agenzia del Territorio risalgono al 7.2.1986 (**allegato 11**), e non corrispondono allo stato dei luoghi in molti punti.

Dalle visure storico catastali si constata che con pratica di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2021 n. RM0406967 in atti dal 15/11/2021 le unità immobiliari siano state trasformate in UNITA' COLLABENTI (n. 173746.1/2021); precedentemente la destinazione urbanistica era C/2 per tutto l'edificio, ad esclusione di una piccola porzione A/5 di quattro vani.

Nell'elaborato planimetrico vengono anche rappresentate unità per le quali non appare possibile conseguire il titolo abilitativo; si evidenziano questi sub in giallo:



Riguardo il piano secondo non si è reperito il titolo abilitativo dei sub: 575, 578, 579, 580, 581; e di parte del 503.

Riguardo il piano primo non si è reperito il titolo abilitativo dei sub: 571, 572, 573, 574, 576, 577; e di parte del 570; tali sub sono stati ricavati con la realizzazione di solai in volumi aventi altezze doppie.

Per il sub 504 - balconi a sbalzo - non si è reperito il titolo abilitativo. Il sub 548 è erroneamente riportato anche al piano primo. Riguardo il piano terra non è individuata la tettoia con struttura in cemento armato.

Si illustrano anche con fotografie le porzioni del compendio che presentano aumenti di superfici conseguiti con realizzazioni di solai, per i quali non è stato reperito titolo abilitativo:



l'edificio ad angolo tra via San Francesco di Sales e vicolo della Penitenza: con linea tratteggiata il solaio



l'anomala altezza utile interna dell'unità che un tempo era accatastata abitazione A/5



i balconi a sbalzo nell'edificio A, al piano primo e al piano secondo,
per i quali non è stato reperito titolo abilitativo



il balcone a sbalzo al piano primo, con affaccio sul cortile





un solaio in pannelli OSB fatiscente al piano terra, e l'intradosso dei solai negli edifici E e D,
per i quali non è stato reperito titolo abilitativo



Si è acquisita documentazione presso il Genio Civile (allegato A), che consta di:

1. Documento della Regione Lazio in cui il responsabile del procedimento dichiara:

“si comunica che, dopo attenta e accurata ricerca nel ns Archivio e nei file informatici da noi realizzati, **il Collaudo non risulta essere in nostro possesso.**”

2. fascicolo progettuale 187995/1987 in unico file di 63 MB (che per praticità di deposito si suddivide in cinque allegati 4A - 4B - 4C - 4D - 4E); il fascicolo progettuale ha lo stesso identificativo del fascicolo reperibile presso l'archivio DPAU.

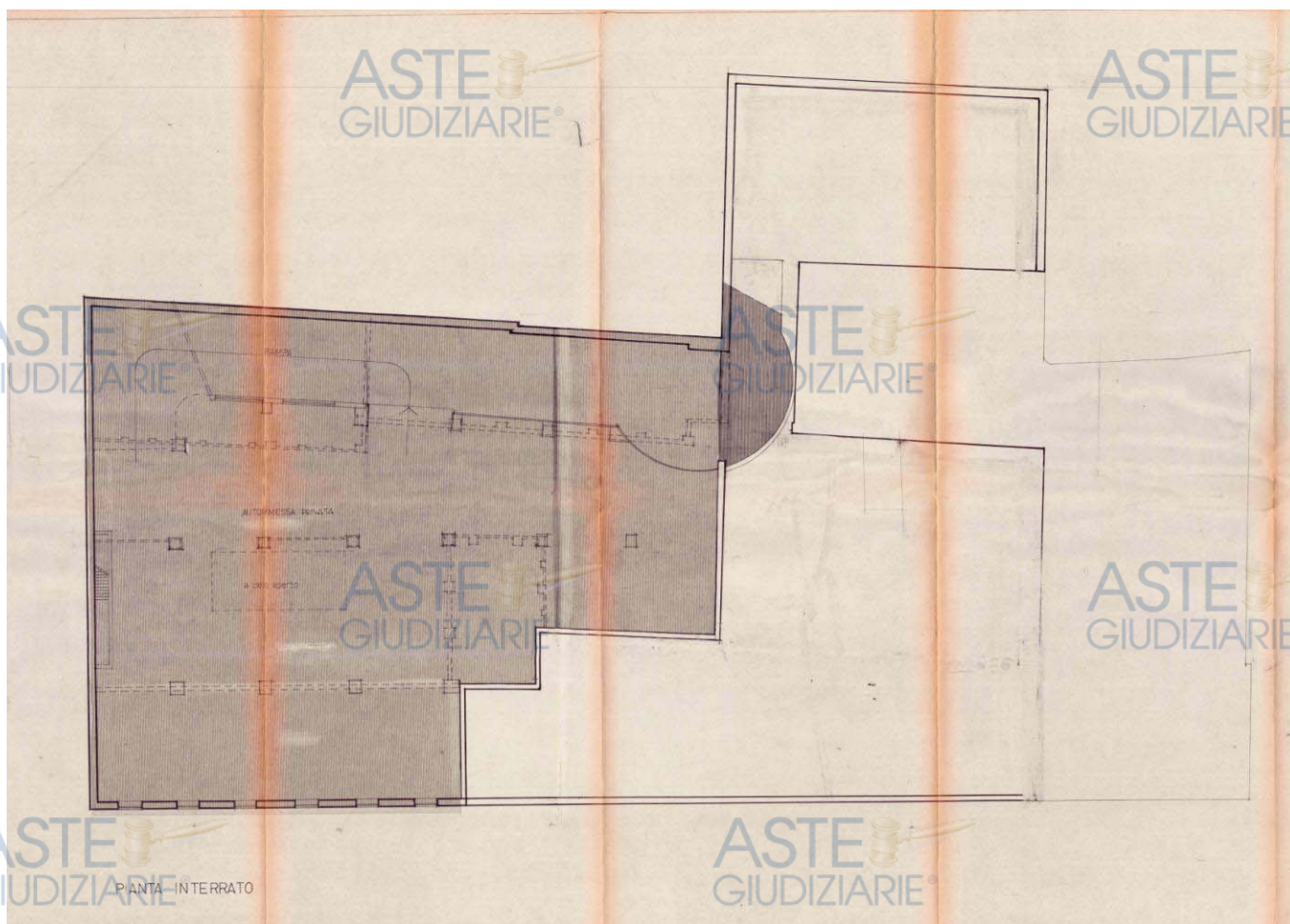
il progetto fornito dal Genio Civile:

- non riporta il timbro “approvato” del Comune di Roma

- al piano sottostrada presenta l'intero livello adibito a parcheggi, con spazi ricavati anche al di sotto degli edifici preesistenti.

Si riportano tre disegni estratti dal fascicolo fornito dal Genio Civile:

planimetria del piano interrato (a sinistra vicolo della Penitenza, in basso via San Francesco di Sales)



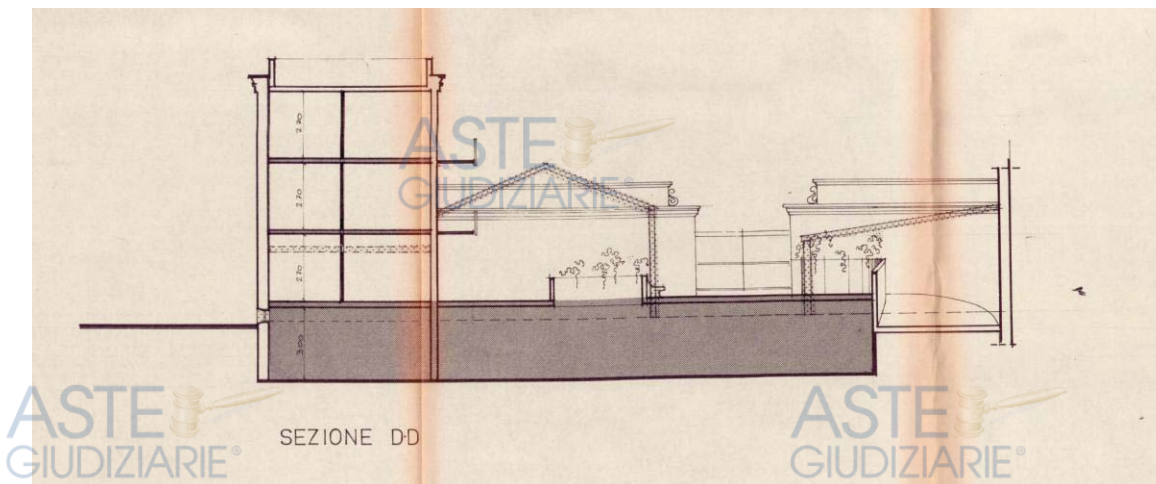
Sezione verticale (a destra vicolo della Penitenza):



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione verticale (a sinistra via San Francesco di Sales):



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel progetto, in grigio è rappresentato l'intero piano sottostrada adibito a parcheggio:

si noti che il parcheggio si estende anche al di sotto dell'edificio principale del compendio, che si affaccia su via San Francesco di Sales, a sinistra nel disegno. Tale parcheggio al piano sottostrada non è stato realizzato, nemmeno in parte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Nel fascicolo 187995/87 consultabile presso l'ufficio archivio del DPAU (allegato B) è presente la documentazione, ordinata cronologicamente:

Fotografie del 15 ottobre 1987

Perplessità della soprintendenza per i beni ambientati e architettonici

Tavola 1 del 30 agosto 1986 - interventi

Tavola 2 del 30 agosto 1986 - progetto

Tavola 1 del 22 maggio 1987 - interventi

Tavola 2 del 22 maggio 1987 - progetto

Tavola 1 del 6 luglio 1987 - ante operam

Tavola 2 del 6 Luglio 1987 - interventi

Tavola 3 del 6 luglio 1987 - progetto

Relazione tecnica allegata alla tavola 3

Descrizione di allegato di nuovi tipi alla variante numero 187995 del 15 ottobre 1987

Richiesta di approvazione del progetto del 15 ottobre 1987

Lettera di presentazione di nuovi tipi del 19 novembre 87

Lettera priva di significato del 19 novembre 1987

Rilievo dello stato dei luoghi del 19 novembre 1987

Dichiarazione del 5 novembre 1987 i lavori non sono iniziati

Nota di deposito dei nuovi tipi del 26 novembre 1987

Relazione di chiarimento alle condizioni richieste dalla commissione edilizia del 3 dicembre 1987

Nota di deposito di nuovi tipi del 3 dicembre 1987

Dichiarazione del 9 dicembre 1987 - i lavori non sono iniziati

Dichiarazione del 16 dicembre 1987 - i lavori non sono iniziati

Nota di deposito del 15 gennaio 1988 di documentazione relativa alla legge 373 del 76 al progetto protocollo 187995 dell'87 in corso di istruttoria

*Parere del Comune di Roma del 29 febbraio 1988, circa la compatibilità con la normativa del piano di recupero **

Nota di deposito del benestare della soprintendenza archeologica del 14 luglio 1988

Tavola 1 con visto soprintendenza archeologica di Roma del 6 luglio 1987

Tavola 2 con visto soprintendenza archeologica di Roma del 18 febbraio 1992

Tavola 3 con visto soprintendenza archeologica di Roma del 18 febbraio 1992

Tavola 1 con visto soprintendenza archeologica di Roma del 28 gennaio 1993

Tavola 2 con visto soprintendenza archeologica di Roma del 28 gennaio 1993

Tavola 3 con visto soprintendenza archeologiche di Roma del 28 gennaio 1993

Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici ribadisce nullaosta del 12 marzo 1993

Autorizzazione allo scavo della soprintendenza archeologica di Roma, vista la "presenza a scarsissima profondità di terreno vergine"

Parere favorevole della soprintendenza archeologica di Roma del 2 agosto 1993

Risulta che sia stato redatto Piano di Recupero, con deliberazione comunale n. 1977 del 20-21/12/1985, in relazione al quale sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1257/C prot. 187995/87 rilasciata alla***** S.r.l. in data 04.10.1988;
- Concessione di voltura n. 475/C prot. 8813/1991 del 13.07.1992 con cui la C.E. n. 1257/C è stata volturata alla***** S.r.l.;
- Proroga della concessione edilizia n. 1257/C concessa con Disposizione Dirigenziale n. 1178 del 03.11.1992;
- Proroga della concessione edilizia n. 1257/C concessa con Disposizione Dirigenziale n. 1564 del 28.10.1993;
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di variante e completamento n. 102/C prot. 67689/1991 del 08.02.1995.”

Il piano di recupero proponeva la demolizione di due edifici ad un piano e, nei limiti della cubatura esistente, il recupero della superficie utile demolita con la creazione di due solai intermedi nella doppia altezza dell'edificio ad angolo e di uno interno al cortile

Nessuno dei disegni di progetto consultabili presso l'archivio DPAU riporta il timbro approvato del Comune di Roma.

Sono presenti disegni di progetto, si ripete privi del timbro approvato del comune di Roma, che indicano la presenza di un piano scavato al di sotto del piano di campagna, che si sarebbe dovuto estendere anche al di sotto degli edifici preesistenti.

Da notare che lo stato dei luoghi è difforme da tali disegni (privi di timbro approvato), in quanto non è stato affatto realizzato il piano adibito a parcheggi a livello sottostrada.

Le strutture di supporto dei nuovi solai presenti nello stato dei luoghi pertanto non corrispondono ai disegni reperiti, in cui le fondazioni si sarebbero dovute trovare a circa 300 cm sotto il piano di campagna, e il cui calcolo delle strutture con le relative armature era differente, così come la struttura di rinforzo degli edifici preesistenti.

Si noti anche che, se si dovessero reperire in futuro gli stessi disegni con timbro approvato comprendenti i parcheggi sotterranei, non si potrebbe ritenere valida esclusivamente la parte realizzata, perché – salvo diversa determinazione degli uffici preposti – una realizzazione deve corrispondere al progetto approvato nella sua interezza, e non in una porzione.

Pertanto, **sulla base della documentazione fornita dagli uffici preposti**, si deve considerare che il termine di validità del Piano di Recupero è ormai decaduto e, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del DPR 380/2001, è decaduto il termine di validità delle concessioni edilizie su elencate.

Riguardo i costi di ripristino stimati è necessario specificare che, considerata la inaccessibilità dei luoghi non si sono potute prendere misure esatte, né si è saliti ai piani superiori, né si è potuta effettuare indagine capillare, vista la mancanza di sicurezza: gli importi quindi si sono stimati in cifra tonda, e potrebbero essere non esatti.

Si riportano nelle pagine seguenti:

- la stima dei costi per i lavori
- la stima di tutti i costi per il ripristino dell'intero compendio

STIMA LAVORI

demolizione solai a terra e pulizia vespaio	1350 mq	80 €/mq	108.000,00
demolizione solai abusivi	560 mq	220 €/mq	123.200,00
solai su vespaio e tra piano terra e primo	1800 mq	350 €/mq	630.000,00
tramezzi in blocchi rasati sulle due facce	4000 mq	100 €/mq	400.000,00
impianti a stanza 1 lamp 3 prese con tracce	40	500 cad	20.000,00
impianto idrosanitario e riscaldamento A/5			4.500,00
sanitari, rubinetterie e rivestimento bagno A/5			3.000,00
pavimentazioni mattonelle	2000 mq	90 €/mq	180.000,00
porte in ferro	40	700 cad	28.000,00
portoni degli edifici	7	1500 cad	10.500,00
finestre	60	550 cad	33.000,00
ponteggi	2000 mq	16 €/mq	32.000,00
struttura in legno per tetto 1350mq in pianta	1500 mq	500 €/mq	750.000,00
smontaggio tegole-guaina-rimontaggio tegole	1500 mq	75 €/mq	112.500,00

totale lavori A/5 e c/2 2.434.700,00

impianti generali - acqua, luce, videosorveglianza			30.000,00
gettata esterna	1150 mq	60 €/mq	69.000,00
cancello 4 metri elettrificato			7.000,00

totale lavori cortile 106.000,00



STIMA COSTI DI RIPRISTINO

bonifica cortile: asporto piante e rifiuti e pulizia	35.000,00
bonifica edificio: asporto rifiuti e pulizia	10.000,00
perizia statica	30.000,00
progettazione consolidamento muri, solai e tetto	40.000,00
progettazione esecutiva	20.000,00
pratica edilizia	15.000,00
sicurezza	45.000,00
lavori C/2 e A/5	2.434.700,00
lavori cortile	106.000,00
direzione lavori	130.000,00
allineamento catastale	15.000,00

TOTALE	2.880.700,00
costi per investimento capitale e tempo	25 % 720.175,00

TOTALE COMPRESIVO DI COSTI DELL'INVESTITORE 3.600.875,00



CONCLUSIONE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dalla documentazione prodotta dagli uffici competenti risulta che tutti gli edifici attualmente rilevati esistessero già prima del 18.8.1934, data in cui il Comune di Roma si è dotato di regolamento edilizio.

È consuetudine attestare la conformità urbanistica sulla base di disegni anteriori al 1934 prodotti dagli uffici competenti, ma l'Archivio di Stato non ha fornito disegni, e l'archivio Storico Capitolino ha fornito solo disegni con l'ingombro degli edifici al piano terra.

Le planimetrie catastali di impianto risalgono al 1939: negli edifici (A - D - E) in cui erano indicate altezze interne di 6 metri, di 9,2 metri e di 8 metri sono state aumentate le superfici con realizzazione di solai per i quali non si è reperito il titolo abilitativo, così come nell'edificio A i balconi a sbalzo sul cortile interno.

Da specificare inoltre che tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di impianto del 1939 non corrispondono alcune finestre.

L'ufficio Condono Edilizio ha dichiarato che non sono presenti presso il loro archivio domande di Condono riferite al compendio di edificio oggetto di perizia.

Risulta che sia stato redatto Piano di Recupero, con deliberazione comunale n. 1977 del 20-21/12/1985, in relazione al quale sono state rilasciate diverse concessioni edilizie, l'ultima delle quali è:

Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di variante e completamento n. 102/C prot. 67689/1991 del 08.02.1995

La documentazione acquisita presso il Genio Civile riporta disegni senza timbro approvato, analoghi a quelli forniti dal DPAU.

Su specifica domanda, il Genio civile ha precisato che non è stato reperito alcun certificato di collaudo.

Il termine di validità del Piano di Recupero è ormai decaduto e, ai sensi dell'art. 15 comma 3 del DPR 380/2001, è decaduto il termine di validità delle concessioni edilizie su elencate.

Riguardo i costi di ripristino, si specifica che quanto indicato alla pagina precedente comprende anche il costo per l'investimento del capitale e del tempo necessario per il ripristino dei luoghi fino alla possibilità di dispiegare un utile: l'immobile per lungo tempo non sarà agibile dopo la vendita all'asta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione degli edifici risulta antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 idrosanitario.

Si potrà conseguire la regolarità edilizia con il conseguimento delle dichiarazioni sopra elencate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'edificio non è gestito da un Condominio.

STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

METODO PER LA STIMA:

Il metodo utilizzato è il sintetico diretto comparativo, che si basa sul confronto del cespite oggetto di valutazione con altri beni immobili aventi analoghe caratteristiche e localizzati nella stessa zona.

Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi sommari effettuati

il criterio di valutazione è il seguente:

- A. individuazione della superficie commerciale
- B. definizione del valore medio al metro quadrato di beni immobili analoghi (per categoria e zona)
- C. calcolo del valore del bene da stimare

A. La SUPERFICIE COMMERCIALE indicata a pag. 12 è stata conteggiata in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 4**)

B. Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro (più probabile punto di incontro tra domanda e offerta) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.

A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazione dei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitorizzazione dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.

Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati (è una pubblicazione semestrale).

Da questo confronto, emerge che i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio siano inferiori di circa il 10% ai prezzi richiesti per la vendita (dati reperiti sul mercato)

Vengono quindi presi come riferimento per il valore medio i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e si calibrano tali valori sui diversi edifici del compendio.

C. Per la IL CALCOLO DEL VALORE DEL BENE DA STIMARE del bene immobile oggetto di questa Perizia di stima, si valutano anche le opere necessarie al ripristino dei luoghi alla destinazione catastale precedente, sottraendo i costi necessari:

per opere di bonifica, per perizia statica, per progettazione consolidamento, per pratica edilizia di ripristino con i relativi oneri, per progettazione esecutiva, per costi sulla sicurezza, per i lavori, per la direzione lavori, per l'allineamento catastale, compresi i costi del professionista; nell'importo si considerano anche i costi di impresa di chi dovrà investire risorse economiche e tempo per rendere commerciabile il compendio.

ANALISI DI MERCATO

Dall'elenco di altri immobili reperiti sul mercato (*allegato 22*) si può notare che l'offerta di magazzini / depositi nell'intero Rione di Trastevere è molto bassa: gli immobili in vendita sono solo 5.

Dal riepilogo dell'analisi di mercato (*allegato 23*) si ricava che il prezzo medio richiesto per tali immobili è di circa €/mq 1.640,00

Nella zona Omi in cui si trova l'immobile i dati più recenti sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Comune: **ROMA** Fascia/zona: **Centrale/TRASTEVERE (VIA DELLA LUNGARA)**

Codice zona: **B14** Microzona: **3** Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	4800	6600	L	15,5	22,5	L

Per gli appartamenti A/2, il valore medio Omi è di: $(4.800,00 + 6.600,00) / 2 = 5.700,00$ €/mq commerciale.

Per gli appartamenti A/5 l'OMI non fornisce dati; si assume come congruo il valore Min. : **4.800,00 €/mq**

I magazzini/depositi si valutano al 25 % dei valori delle abitazioni civili: $5.700,00 \times 0,25 = 1.425,00$ €/mq

Riguardo i magazzini/depositi si osserva che i prezzi richiesti negli annunci di vendita sono superiori ai prezzi riscontrati dall'OMI di circa il 12%, da considerare come margine di trattativa.

Si assume quindi come parametro di riferimento, il valore OMI di 1.425,00

Riguardo gli edifici che costituiscono il compendio, si calibrano i valori delle ripristinate destinazioni catastali come segue:

per l'A/5 l'OMI non fornisce dati; si assume come congruo il valore Minimo della forbice: **4.800,00 €/mq**

per i C/2 al piano terra di altezza di circa 3 metri, più facilmente accessibili, si stima il valore di **1.500,00 €/mq**

per i C/2 al piano terra di altezza di circa 8 metri, si stima il valore di **1.550,00 €/mq**

per i C/2 al piano terra di altezza di circa 9,20 metri, si stima il valore di **1.600,00 €/mq**

per la tettoia, assimilabile al magazzino ma priva di muri perimetrali, si stima il valore di **1.400,00 €/mq**

per i C/2 al piano primo, più difficilmente accessibili, si stima il valore di **1.400,00 €/mq**

per il cortile, per il quale non si trovano parametri di riferimento, si stima il valore di **1.300,00 €/mq**

Riguardo le superfici commerciali, si ripete che si sono potute rilevare in maniera sommaria.

Riguardo la stima:

PIANO TERRA

		altezze m	superficie indicativa mq	valore stimato €/mq	VALORE
C/2	A B C H	3	730,25	1.500,00	1.095.375,00 €
C/2	D	9,2	301,14	1.600,00	481.824,00 €
C/2	E	8	79,4	1.550,00	123.070,00 €
tettoia	F	5,5	69,55	1.400,00	97.370,00 €
C/2	G	3	172,9	1.500,00	259.350,00 €
cortile			1134,7	1.300,00	1.475.110,00 €

PIANO PRIMO

A/5	A	6	183,83	4.800,00	882.384,00 €
C/2	B C	3	486,26	1.400,00	680.764,00 €
TOTALE					5.095.247,00 €

Il valore della piena proprietà dell'immobile, assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, e considerato in una condizione ripristinata alle precedenti categorie catastali C/2 e A/5 sarebbe in cifra tonda di: Euro 5.095.000,00

(Euro CINQUEMILIONINOVANTACINQUEMILA/00)

Da questa somma bisogna detrarre l'importo stimato di € 3.600.000,00 per opere di bonifica, per perizia statica, per progettazione consolidamento, per pratica edilizia di ripristino con i relativi oneri, per progettazione esecutiva, per costi sulla sicurezza, per i lavori, per la direzione lavori, per l'allineamento catastale, compresi i costi del professionista; nell'importo si considerano anche i costi di impresa di chi dovrà investire risorse economiche e tempo per rendere commerciabile il compendio.

Si ripete che la misurazione delle superfici non si è potuta effettuare con cura, vista l'inagibilità del compendio al suo interno: **la stima quindi è da considerarsi a corpo e non a misura.**

**Il valore della piena proprietà del compendio immobiliare
in cifra tonda si può approssimare a Euro 1.495.000,00
(Euro UNIMILIONEQUATTROCENTONOVANTACINQUEMILA/00)**

Da questo importo bisogna detrarre una percentuale per assenza di garanzia, da determinare in sede di udienza di vendita.

Si ripete che gli uffici preposti non hanno reperito disegni di progetto approvati dal Comune di Roma.

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 14.8.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Carlo Caruso



ELENCO ALLEGATI:

1. certificato notarile
2. note trascrizione atti di provenienza
3. foglio di mappa 489
4. Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI
5. certificati storico-catastali
6. visura storica part 71 sub 2
7. visura storica part 71 sub 3
8. visura part storica 71 sub 4
9. visura part storica 74 sub 1
10. visura part storica 74 sub 2
11. planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio
12. elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio
13. relazione iniziale del Custode
14. contratto di locazione trascritto
15. visure ipotecarie
16. relazione fornita dall'Archivio di Stato
17. fascicolo prot. 55325 del 1882 Archivio Storico Capitolino
18. fascicolo prot. 414 del 1889 Archivio Storico Capitolino
19. mail Ufficio Condono Edilizio del 12.8.2024 - assenza pratiche di condono
20. planimetrie catastali di impianto del 25.11.1939
21. PEC Catasto - assenza di planimetrie anteriori al 1939
22. ricerca di mercato
23. analisi di mercato in sintesi
 - A. documentazione fornita dal Genio Civile
 - B. documentazione fornita dall'Ufficio Archivio del DPAU.



ELENCO FOTOGRAFIE:

1. il compendio da via San Francesco di Sales, verso il Gianicolo
2. il compendio da via San Francesco di Sales, verso il Tevere
3. il compendio da vicolo della Penitenza
4. cortile
5. cortile
6. cortile
7. il cortile da uno dei balconi
8. interno edificio A
9. esterno edificio B
10. interno edificio C
11. interno edificio D
12. interno edificio E
13. tettoia F
14. interno edificio G
15. interno edificio H



LOTTO UNICO

Piena proprietà di un gruppo di edifici con cortile interno, nel quartiere storico di Trastevere.

gli immobili sono censiti al catasto fabbricati di roma al Foglio 489, Part. 71:

cinque subalterni 501, 502, 503, 504, 505, b.c.n.c. e trentotto subalterni da 544 a 581 unità collabenti F/2

Accesso principale in via San Francesco di Sales 3; è presente anche altro accesso da via San Francesco di Sales, e un accesso al cortile da vicolo della Penitenza 32.

Confini dell'intero compendio immobiliare: a Nord via San Francesco di Sales; a Est vicolo della Penitenza e altro edificio (sub 75); a Sud altro edificio (sub 75); a Ovest altri edifici (sub 67 e sub 68)

Gli edifici che costituiscono il compendio sono realizzati prevalentemente in muratura portante; le strutture dei solai in molti punti sono fatiscenti; da rimarcare la totale assenza di infissi esterni, di infissi interni e di impianti, e di qualsiasi finitura interna, a meno di una piccola porzione dell'edificio adibita abusivamente ad abitazione, con finiture di bassissimo livello. Lo stato di manutenzione del giardino è di totale abbandono, con presenza di rigogliosissima vegetazione spontanea.

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

Dalla documentazione prodotta dagli uffici competenti risulta che tutti gli edifici attualmente rilevati esistessero già prima del 18.8.1934, data in cui il Comune di Roma si è dotato di regolamento edilizio.

È consuetudine attestare la conformità urbanistica sulla base di disegni anteriori al 1934, ma l'Archivio di Stato non ha fornito disegni, e l'archivio Storico Capitolino ha fornito solo disegni con l'ingombro degli edifici al piano terra.

Le planimetrie catastali di impianto risalgono al 1939: negli edifici in cui erano indicate altezze interne di 6 metri, di 9,2 metri e di 8,00 metri, sono state aumentate superfici con realizzazione di solai per i quali non si è reperito il titolo abilitativo, così come i balconi a sbalzo sul cortile interno:

L'ufficio Condono Edilizio ha dichiarato che non sono presenti presso il loro archivio domande di Condono riferite al compendio di edificio oggetto di perizia.

L'archivio DPAU non ha fornito alcun riferimento progettuale mediante il sistema di ricerca SIPRE.

Tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di impianto non corrispondono alcune finestre.

Gli uffici competenti non hanno fornito disegni di progetto approvato dal Comune di Roma.

Le planimetrie catastali più recenti disponibili agli atti dell'Agenzia del Territorio risalgono al 7.2.1986 e non corrispondono allo stato dei luoghi.

Con pratica di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2021 n. RM0406967 in atti dal 15/11/2021 le unità immobiliari siano state trasformate in UNITA' COLLABENTI (n. 173746.1/2021); precedentemente la destinazione urbanistica era C/2 per tutto l'edificio, ad esclusione di una piccola porzione A/5 di quattro vani. L'elaborato planimetrico redatto nell'occasione corrisponde sommariamente allo stato dei luoghi, e rappresenta anche unità immobiliari ricavate con aumenti abusivi di superfici.

L'intero compendio si trova in condizioni fatiscenti: a meno della porzione adibita ad abitazione, che presenta finiture e stato di manutenzione di basso livello, nell'intero compendio di edifici non sono presenti infissi esterni e infissi interni; non sono presenti impianti e tantomeno le relative dichiarazioni di conformità a norma. In alcuni punti i solai sono crollati.

Nell'ambito di questa perizia di stima non si redige perizia statica.

Sul cortile incombe la presenza di un grande edificio di quattro piani, a confine con il lato Sud. Le finestre di questo edificio si affacciano direttamente sul cortile di pertinenza degli immobili oggetto di perizia.

Il quartiere storico Trastevere è il tredicesimo rione di Roma, indicato con R. XIII.

Si trova sulla riva destra del Tevere e a sud della Città del Vaticano, e comprende la pianura tra l'ansa del fiume e la collina del Gianicolo. Le recenti modifiche hanno trasformato Trastevere da quartiere storico popolare a zona con elevatissima presenza di strutture ricettive turistiche.

Il compendio ricade in zona a traffico limitato, con le relative difficoltà di transito e parcheggio per mezzi privati. Scarso il servizio di mezzi pubblici.

Secondo diverse fonti reperite in rete, il compendio di immobili ricade nell'area che un tempo era nominata Prata Quinctia, luogo del celebre episodio con Lucio Quinto Cincinnato, eroe leggendario della Repubblica.

Per la valutazione del compendio si è considerato il valore dell'edificio con la precedente destinazione d'uso C/2 e A/5, utilizzando come metodo per la stima il confronto con altri beni analoghi, e detraendo i necessari costi di ripristino.

Non si è considerato pertinente stimare l'immobile per eventuali altre destinazioni d'uso, ma il potenziale acquirente, prima di formulare una offerta per l'acquisto del compendio all'asta, potrà farsi coadiuvare da un suo tecnico anche per verificare se siano perseguibili ulteriori trasformazioni, prendendo in considerazione tutti i vincoli del caso (storici, urbanistici, etc.).

Considerata l'estrema difficoltà e pericolosità nel rilevare le misure del compendio di immobili, la vendita si deve intendere a corpo e non a misura.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1000 /2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.495.000,00

Lotto unico - Compendio di edifici fatiscenti			
Ubicazione:	via San Francesco di Sales 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobili:	Foglio 489, Part. 71, cinque subalterni 501, 502, 503, 504, 505, b.c.n.c. e trentotto subalterni da 544 a 581 unità collabenti F/2	Superfici commerciali omogeneizzate	Unità collabente (ex A/5): 183,83 mq Unità collabenti (ex C/2): 1.839,50 mq Cortile: 1.134,70 mq Nota: misure indicative
Stato conservativo:	Pessimo		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di un gruppo di edifici con cortile interno, nel quartiere storico di Trastevere. Accesso principale in via San Francesco di Sales 3; è presente anche altro accesso da via San Francesco di Sales, e un accesso al cortile da vicolo della Penitenza 32.</p> <p>Confini dell'intero compendio immobiliare: a Nord via San Francesco di Sales; a Est vicolo della Penitenza e altro edificio (sub 75); a Sud altro edificio (sub 75); a Ovest altri edifici (sub 67 e sub 68)</p> <p>Gli edifici che costituiscono il compendio sono realizzati prevalentemente in muratura portante; le strutture dei solai in molti punti sono fatiscenti; da rimarcare la totale assenza di infissi esterni, di infissi interni e di impianti, e di qualsiasi finitura interna, a meno di una piccola porzione dell'edificio adibita abusivamente ad abitazione, con finiture di bassissimo livello. Lo stato di manutenzione del giardino è di totale abbandono, con presenza di rigogliosissima vegetazione spontanea.</p> <p>In ordine alla verifica della conformità urbanistica: Dalla documentazione prodotta dagli uffici competenti risulta che tutti gli edifici attualmente rilevati esistessero già prima del 18.8.1934, data in cui il Comune di Roma si è dotato di regolamento edilizio. È consuetudine attestare la conformità urbanistica sulla base di disegni anteriori al 1934, ma l'Archivio di Stato non ha fornito disegni, e l'archivio Storico Capitolino ha fornito solo disegni con l'ingombro degli edifici al piano terra. Le planimetrie catastali di impianto risalgono al 1939: negli edifici in cui erano indicate altezze interne di 6 metri, di 8 metri e di 9,2 metri sono state aumentate superfici con realizzazione di solai per i quali non si è reperito il titolo abilitativo, così come i balconi a sbalzo sul cortile interno: : l'ufficio Condono Edilizio ha dichiarato che non sono presenti presso il loro archivio domande di Condono riferite al compendio di edificio oggetto di perizia. l'archivio DPAU non ha fornito alcun riferimento progettuale mediante il sistema di ricerca SIPRE. Tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di impianto non corrispondono alcune finestre.</p> <p>Gli uffici competenti non hanno fornito disegni di progetto approvato dal Comune di Roma.</p> <p>Le planimetrie catastali più recenti disponibili agli atti dell'Agenzia del Territorio risalgono al 7.2.1986 e non corrispondono allo stato dei luoghi. Con pratica di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/11/2021 n. RM0406967 in atti dal 15/11/2021 le unità immobiliari siano state trasformate in UNITA' COLLABENTI (n. 173746.1/2021); precedentemente la destinazione urbanistica era C/2 per tutto l'edificio, ad esclusione di una piccola porzione A/5 di quattro vani. L'elaborato planimetrico redatto nell'occasione corrisponde sommariamente allo stato dei luoghi, e rappresenta anche unità immobiliari ricavate con aumenti abusivi di superfici.</p>		



L'intero compendio si trova in condizioni fatiscenti: a meno della porzione adibita ad abitazione, che presenta finiture e stato di manutenzione di basso livello, nell'intero compendio di edifici non sono presenti infissi esterni e infissi interni; non sono presenti impianti e tantomeno le relative dichiarazioni di conformità a norma.

In alcuni punti i solai sono crollati.

Nell'ambito di questa perizia di stima non si redige perizia statica.

Sul cortile incombe la presenza di un grande edificio di quattro piani, a confine con il lato Sud. Le finestre di questo edificio si affacciano direttamente sul cortile di pertinenza degli immobili oggetto di perizia.

Il quartiere storico Trastevere è il tredicesimo rione di Roma, indicato con R. XIII.

Si trova sulla riva destra del Tevere e a sud della Città del Vaticano, e comprende la pianura tra l'ansa del fiume e la collina del Gianicolo. Le recenti modifiche hanno trasformato Trastevere da quartiere storico popolare a zona con elevatissima presenza di strutture ricettive turistiche.

Il compendio ricade in zona a traffico limitato, con le relative difficoltà di transito e parcheggio per mezzi privati. Scarso il servizio di mezzi pubblici.

Secondo diverse fonti reperite in rete, il compendio di immobili ricade nell'area che un tempo era nominata Prata Quinctia, luogo del celebre episodio con Lucio Quinto Cincinnato, eroe leggendario della Repubblica.

Per la valutazione del compendio si è considerato il valore dell'edificio con la precedente destinazione d'uso C/2 e A/5, utilizzando come metodo per la stima il confronto con altri beni analoghi, e detraendo i necessari costi di ripristino.

Non si è considerato pertinente stimare l'immobile per eventuali altre destinazioni d'uso, ma il potenziale acquirente, prima di formulare una offerta per l'acquisto del compendio all'asta, potrà farsi coadiuvare da un suo tecnico anche per verificare se siano perseguibili ulteriori trasformazioni, prendendo in considerazione tutti i vincoli del caso (storici, urbanistici, etc.).

Considerata l'estrema difficoltà e pericolosità nel rilevare le misure del compendio di immobili, **la vendita si deve intendere a corpo e non a misura.**

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 85345 Registro Generale 116321

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO ROMA Repertorio 29119/2023 del 04/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI