

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 136/2023, riunita con il procedimento RGE n. 1168/2023. Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro.

Promossa da

BCC Gestione Crediti – Società per la gestione dei crediti Spa (Procedura RG 136/2023)

con sede in Via Lucrezia Romana, n. 41/47

00173 - Roma (RM)

CF 07302421008

mandataria di "ICCREA Banca Impresa S.p.a."

con sede in Via Lucrezia Romana, n. 41/47

00173 - Roma (RM)

CF 02820100580

Rappresentata e difesa dall'avv. Marco Baliva e dall'avv. Silvia Baliva

con studio in Via Carlo Poma, n. 4

00195 – Roma (RM)

PEC: marcobaliva@ordineavvocatiroma.org

PEC: silviabaliva@ordineavvocatiroma.org

Banca di Credito Cooperativo di Roma – Soc. Coop. (Procedura RG 1168/2023)

con sede in Via Sardegna, n. 129

00193 - Roma (RM)

CF 01275240586

Rappresentata e difesa dall'avv. Amedeo Pomponio

con Studio in Via Cicerone, n. 44

00195 – Roma (RM)

PEC: amedeopomponio@ordineavvocatiroma.org

Contro

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

Custode



Avv. Andrea Cutellè
Con studio in Viale Giulio Cesare, n. 95
00192 – Roma (RM)
PEC: andreacutelle@ordineavvocatiroma.org



SOMMARIO

Tribunale di ROMA	1
Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	5
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	8
Provenienze Ventennali	10
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	21
Patti	21
Precisazioni	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	25
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali	37
Stima / Formazione lotti	38
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	40
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	41
Stato d'uso e manutenzione	41
Stato di possesso	41
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili	42
Spese condominiali insolute	42
Conclusioni	42
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	44
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	44
Stato d'uso e manutenzione	44
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili	45
Spese condominiali insolute	45
Conclusioni	45
Limiti dell'incarico	45
Elenco degli allegati	46



INCARICO

Con provvedimento del 28 novembre 2023, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 - Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 4 dicembre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con il deposito del relativo documento nel fascicolo della Procedura. Successivamente la detta Procedura Esecutiva veniva riunita alla Procedura Esecutiva RGE 1168/2023.

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 136/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 2 febbraio 2023 al n. 12829 del Registro Generale e al n. 8952 del Registro Particolare, ha ad oggetto "*... i beni sopradescritti, per la quota del 1/3 di proprietà del Sig. * **** ***** per la quota di 1/3 di proprietà del Sig. ***** ***** per la quota di 1/3 di proprietà ella Sig.ra ***** ***** ovvero bene immobile - ROMA, Via Vincenzo Manzini n. 30 A, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 997 Particella 751 sub 507 Categoria C6 Classe 10 mq 291,0 PS2, descrizione Stalle, scuderie, rimesse acque curative, autorimesse ...*".

La suddetta Procedura Esecutiva è stata riunita alla Procedura Esecutiva RGE n. 1168/2023, incardinata sulla base dell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 17 novembre 2023, reg. part. n. 102878, reg. gen. 137596 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma soc. Coop. con sede a Roma, CF 01275240586 contro i sig.ri ***** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, ***** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e ***** , CF ***** sugli immobili di seguito descritti "*... siti nel comune di Roma alla Via Vincenzo Manzini n. 30/A, ciascuno per la rispettiva quota di 1/3 ed insieme per l'intero e precisamente "... 1) locale negozio al piano seminterrato distinto con la lettera A della consistenza catastale di mq 75 confinante con rampa, distacco su via Vincenzo Manzini, locale sub 8, salvo altri, censito al catasto fabbricati del ridetto comune al foglio 997, particella 751, subalterno 6; 2) locale magazzino al piano secondo seminterrato distinto con la lettera A della consistenza di mq 93 confinante con rampa, locali sub 6 e 7, salvo altri, censito al catasto fabbricati del ridetto comune al foglio 997, particella 751, subalterno 8; 3) locale garage al piano secondo seminterrato della consistenza catastale di mq 27 confinante con locale sub 7 per due lati, locale sub 10, salvo altri, censito al catasto fabbricati del ridetto comune al foglio 997, particella 751, subalterno 9; 4) locale negozio al piano secondo seminterrato distinto con la lettera B della consistenza catastale di mq 48 confinante con locali sub 7, 8 e 9, salvo altri, censito al catasto fabbricati del ridetto comune al foglio 997, particella 751, subalterno 10; 5) locale magazzino al piano secondo seminterrato distinto con lettera B della consistenza catastale di mq 75 confinante con rampa, distacco su via Vincenzo Manzini, locale sub 7, salvo altri, censito al catasto fabbricati del ridetto comune al foglio 997, particella 751, subalterno 11 ...*".

DESCRIZIONE

I beni immobili interessati dalla Procedura Esecutiva RGE 136/2023, riunita con la Procedura Esecutiva RGE 1168/2023, insistono nel territorio di Roma Capitale e sono così costituiti:

Bene n. 1 – Unità immobiliare ad uso negozio sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al primo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 6, categoria C/1;

Bene n. 2 – Unità immobiliare ad uso magazzino sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 8, categoria C/2;

Bene n. 3 – Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 9, categoria C/6;

Bene n. 4 – Unità immobiliare ad uso Negozio sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 10, categoria C/1;

Bene n. 5 – Unità immobiliare ad uso Magazzino sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 11, categoria C/2;

Bene n. 6 – Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 507, categoria C/6.

L’edificio che ricomprende le unità immobiliari pignorate è ubicato nel quartiere XVI “Torrenova”, all’interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio VII (ex X Municipio), e si trova nel quadrante est del comune, oltre il Grande Raccordo Anulare, in un ambito ricompreso tra l’autostrada del Sole, la Via Tuscolana, il citato Grande Raccordo Anulare e la compagna, come meglio risulta dall’inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.



Inquadramento territoriale





Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari sopra descritte ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 997, particella 751, come meglio risulta dall'estratto dalle mappe catastali di seguito riportato in cui il fabbricato è evidenziato con un perimetro rosso.



Stralcio dalle mappe catastali del foglio 997, particella 751 (non in scala)

Il citato tessuto edilizio è costituito da edifici di natura eterogena e ricomprende edifici realizzati in assenza di titolo e successivamente legittimati sulla base delle leggi sul condono edilizio che si sono succedute ed altri realizzati in virtù di titoli edilizi, anche a carattere intensivo: all'interno del quartiere il trasporto pubblico su gomma transita su via Raffaele Garofalo e dista m 450/600 dalle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione.

Di seguito si riportano alcune foto scattate alla Via Vincenzo Manzini e all'edificio in cui insistono le porzioni immobiliari pignorate.



L'edificio che ricomprende la porzione pignorata e Via Vincenzo Manzini

LOTTO UNICO

Le porzioni immobiliari che sono state oggetto di pignoramento possono costituire un unico lotto per le motivazioni di seguito rappresentate: detto lotto è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Unità immobiliare ad uso negozio sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al primo piano del sottosuolo, distinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 6, categoria C/1;

Bene n. 2 – Unità immobiliare ad uso magazzino sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 8, categoria C/2;

Bene n. 3 – Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 9, categoria C/6;

Bene n. 4 – Unità immobiliare ad uso Negozio sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 10, categoria C/1;

Bene n. 5 – Unità immobiliare ad uso Magazzino sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 11, categoria C/2;

Bene n. 6 – Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 507, categoria C/6.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita, relativamente alla PE 136/2023, dalla certificazione notarile del 27 febbraio 2023 sottoscritta dall'Avv. Alessandro Di Zillo, notaio in Roma, e dalla certificazione notarile aggiornata al 17 novembre 2023 relativamente alla PE 1168/2023, sottoscritta dal Dott. Federico Colletti, notaio in Maglie, attestanti le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione appartengono a:

- ***** , nato a ***** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- ***** , nata a ***** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- ***** , nato a ***** , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- ***** , nato a ***** , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- ***** , nata a ***** , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- ***** , nato a ***** , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

L'immobile è pervenuto ai sig.ri ***** , ciascuno per la quota di 1/3 del diritto di proprietà per atto di assegnazione di beni sociali a soci di s.n.c. senza messa in liquidazione, stipulato dal notaio Fabiana Togandi di Roma in data 27 novembre 2007, rep. 3133, racc. 2170.

Con detto atto la "... società ***** come sopra rappresentata, in conto di citazione della quota sociale ad esso spettante assegna al socio ***** , che a tale titolo accetta, le seguenti porzioni e diritti immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Vincenzo Manzini n. 30 n. 30/A, e precisamente: piena proprietà su: ... omissis ... diritti pari ad 1/3 (un terzo) indiviso dell'intero su: b)- locale negozio posto al piano seminterrato, distinto con la lettera A, confinante con rampa, distacco su Via Vincenzo Manzini, locale subalterno n.8, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997, particella 751, subalterno 6, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S1, interno A, categoria C/1, classe 6, mq 75, Rendita Catastale Euro 1.336,33; c)- locale negozio posto al piano secondo seminterrato, distinto con la lettera B, confinante con locali subalterni nn. 7, 8 e 9, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997, particella 751, subalterno 10, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2, interno B, categoria C/1, classe 6, mq 48, Rendita Catastale Euro 855,25; d)- locale garage posto al piano secondo seminterrato, confinante con rampa, distacco su Via Vincenzo Manzini, locale subalterno 8, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997, particella 751, subalterno 7, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2, categoria C/6, classe 10, mq 355, Rendita Catastale Euro 1.045,05; e) - locale garage posto al piano secondo seminterrato, confinante con locale subalterno 7 per due lati, locale subalterno 10 per due lati, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997, particella 751, subalterno 9, piano S2, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, categoria C/6, classe 12, mq 27, Rendita Catastale Euro 108,77; f)- locale magazzino posto al piano secondo seminterrato distinto con la lettera A, confinante con rampa, locali subalterni 6 e 7, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997,



S1, interno A, categoria C/1, classe 6, mq 75, Rendita Catastale Euro 1.336,33 ; c)- locale negozio posto al piano secondo seminterrato, distinto con la lettera B, confinante con locali subalterni nn. 7, 8 e 9, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997, particella 751, subalterno 10, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2, interno B, categoria C/1, classe 6, mq 48, Rendita Catastale Euro 855,25; d)- locale garage posto al piano secondo seminterrato, confinante con rampa, distacco su Via Vincenzo Manzini, locale subalterno 8, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997, particella 751, subalterno 7, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2, categoria C/6, classe 10, mq 355, Rendita Catastale Euro 1.045,05; e)- locale garage posto al piano secondo seminterrato, confinante con locale subalterno 7 per due lati, locale subalterno 10 per due lati, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997, particella 751, subalterno 9, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2, categoria C/6, classe 12, mq 27, Rendita Catastale Euro 108,77 ; f)- locale magazzino posto al piano secondo seminterrato distinto con la lettera A, confinante con rampa, locali subalterni 6 e 7, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997, particella 751, subalterno 8, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2, interno A, categoria C/2, classe 6, mq 93, Rendita Catastale Euro 235,35; g)- locale magazzino posto al piano secondo seminterrato, distinto con la lettera B, confinante con rampa, distacco su Via Vincenzo Manzini locale subalterno 7, salvo altri e così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: - Foglio 997, particella 751, subalterno 11, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, interno B, piano S2, categoria C/2, classe 6, mq 75, Rendita Catastale Euro 189,80. dati di classamento proposti giusta denuncia di costituzione presentata all'UTE di Roma in data 26 ottobre 2007 protocollata al n.RM-1224412 ...". La copia del citato atto è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

PROVENIENZE VENTENNALI

Come specificato in precedenza le porzioni immobiliari sono pervenute ai sig.ri *****
***** , ciascuno per la quota di 1/3 del diritto di proprietà per atto di assegnazione di beni sociali a soci di s.n.c. senza messa in liquidazione, stipulato dal notaio Fabiana Togandi di Roma in data 27 novembre 2007, rep. 3133, racc. 2170. In detto atto è altresì specificato, all'art. 4 che "... Detti immobili sono pervenuti alla parte venditrice per averle costruite a propria cura e spese su terreno acquistato dal signor ***** con atto a rogito Notaio Bruno Muriani di Orbetello in data 6 luglio 1989, repertorio n. 35412/5733, meglio in premessa citato e che qui si intende come integralmente riportato e trascritto ...". La descrizione del bene compravenduto, nella nota di trascrizione del detto atto a rogito del notaio Bruno Muriani di Orbetello, è così indicata "... immobile sito in Comune di Roma – località "Carcaricola", e precisamente: - appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati novecentonovantotto (mq. 998), confinante con proprietà ***** strada privata e proprietà ***** o suoi aventi causa, salvi altri; distinto nel vigente catasto terreni del Comune di Roma alla partita 34.981 (intestata al venditore) - al foglio 997- con la particella 308 di Ha. 0.09.98, redditi domenicale lire 17.964 - ed agrario lire 7.485 -. La vendita è stata fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile venduto si trovava, con tutte le sue adiacenze e pertinenze, accessioni, azioni e ragioni, servitù attive e passive e così come si possedeva e si aveva dal venditore diritto di possedere e godere. Il possesso dell'immobile è stato dato dalla data dell'atto, con tutti gli utili ed onere relativi...".



La copia di detto atto di Trascrizione, reperita presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, è allegata all’elaborato peritale sotto la lettera “B”.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 6 luglio 1989 al 27 novembre 2007	***** *** con sede***** ** detentore della quota di 1/a del diritto di proprietà;	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Bruno Muriani notaio in Orbetello	6 luglio 1989	35412	5733
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Racc.
		Orbetello	20 luglio 1989	774	IV
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	1° agosto 1989	75090	42813
Dal 27 novembre 2007 fino all’attualità		Atto tra vivi - Assegnazione a Soci			
	***** , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; ***** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; ***** per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.	Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Fabiana Togandi notaio in Roma	27 novembre 2007	3133	2170
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Agenzia delle Entrate di Roma 4	29 novembre 2007	21247	1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	5 dicembre 2007	213018 213019 213017	96220 96221 96219	

La ricostruzione della proprietà nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento è stata elaborata sulla base dei contenuti delle certificazioni notarili agli atti delle Procedura Esecutiva e sulla base degli esiti degli accertamenti effettuati presso i Registri Immobiliari.

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile e l’esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

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

CONFINI

Durante i sopralluoghi del 9 febbraio e del 5 luglio 2024, in merito ai confini e con riferimento ai sotto riportati beni, è stato rilevato quanto segue:



Bene n. 1 – unità immobiliare ad uso negozio posta al primo piano del sottosuolo contraddistinta con il subalterno 6, confina con il subalterno 2 che identifica la rampa di accesso (BCNC), con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 8 e con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 507, salvo altri e più precisi confini;

Bene n. 2 – unità immobiliare ad uso magazzino posta al secondo piano del sottosuolo contraddistinta con il subalterno 8, confina con le unità immobiliari identificate con i subalterni 10 e 507 e con il subalterno 2 che identifica la rampa di accesso (BCNC), salvo altri e più precisi confini;

Bene n. 3 – unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano del sottosuolo, contraddistinta con il subalterno 9, confina con le unità immobiliari identificate con i subalterni 10, 11 e 507, salvo altri e più precisi confini;

Bene n. 4 – unità immobiliare ad uso negozio posta al secondo piano del sottosuolo contraddistinta con il subalterno 10, confina con le unità immobiliari identificate con i subalterni 8, 9 e 11, salvo altri e più precisi confini;

Bene n. 5 – unità immobiliare ad uso magazzino posta al secondo piano del sottosuolo contraddistinta con il subalterno 11, confina con le unità immobiliari identificate con i subalterni 10 e 507 e con il subalterno 2 che identifica la rampa di accesso (BCNC), salvo altri e più precisi confini;

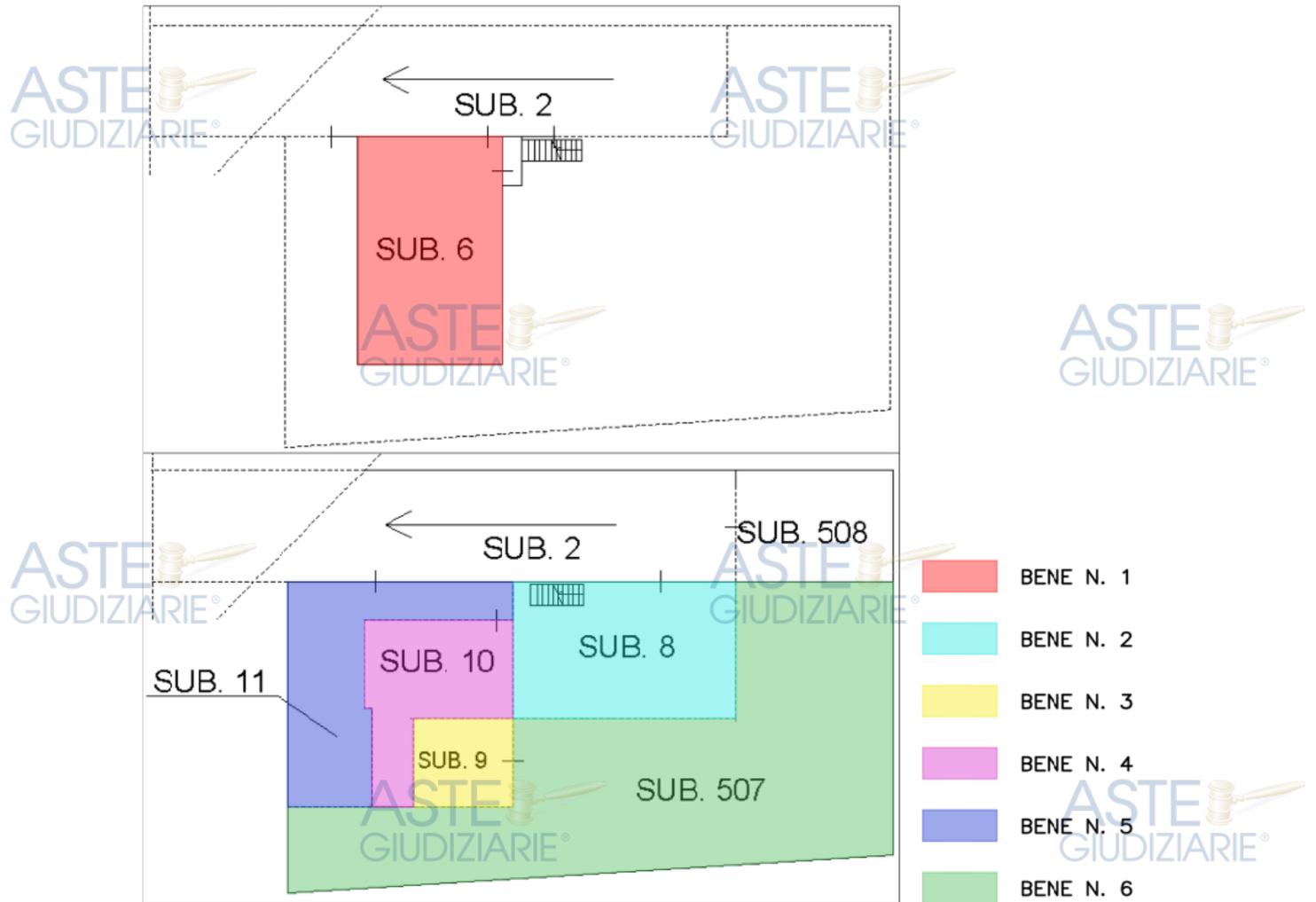
Bene n. 6 – l'unità immobiliare ad uso autorimessa posta al secondo piano del sottosuolo contraddistinta con il subalterno 507, confina con il terrapieno su più lati e con le unità immobiliari identificate con i subalterni 8, 9, 10, 11 e 508, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Bene	Sub	Destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Superficie Conv.le mq	Altezza m	Piano
1	6	Negozi	107,00	1,00	107,00	2,70	S1
2	8	Magazzino	109,00	0,60	65,40	5,00	S2
3	9	Autorimessa	27,00	1,00	27,00	2,00	S2
4	10	Negozi	54,50	1,00	54,75	2,00	S2
5	11	Magazzino	90,00	0,60	54,00	2,00	S2
6	507	Autorimessa	323,00	1,00	323,00	5,00/4,00	S2
		Sotto rampa	29,00	0,35	10,15	2,00	S2
Superficie convenzionale mq					641,30		

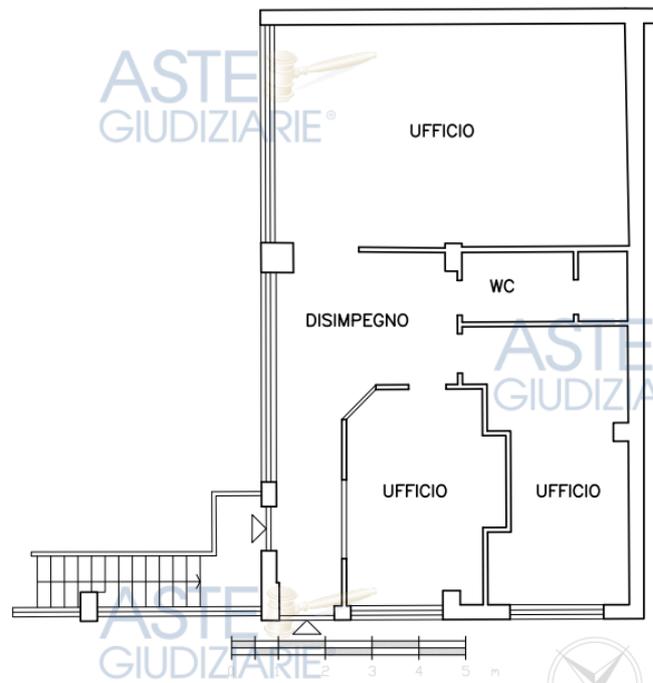
La consistenza sopra riportata è quella rilevata all'atto del sopralluogo e distinta sulla base delle destinazioni desumibili dalle categorie catastali attribuite alle unità immobiliari: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia". La superficie convenzionale sopra indicata deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

Per meglio individuare la posizione delle diverse porzioni immobiliari oggetto di pignoramento si riporta di seguito uno stralcio dall'elaborato planimetrico in cui le singole porzioni immobiliari sono state evidenziate con colori diversi.



Stralcio dall'elaborato planimetrico relativo ai piani primo e secondo nel sottosuolo (non in scala)

Bene n. 1 - l'unità immobiliare in argomento, identificata con il subalterno 6, sulla base dei rilievi effettuati è risultata avere una superficie utile pari a circa mq 90,90, a cui corrispondono mq 107,00 di superficie lorda, ed un'altezza pari a 2,70 ml. La porzione immobiliare suddetta ha accesso diretto dalla rampa ed è collegata al piano secondo nel sottosuolo, nello specifico con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 8, attraverso una scala: all'atto del sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare è adibita ad uffici. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione grafica dei rilievi effettuati i giorni 9 febbraio e 5 luglio 2024, di fianco riportata, unitamente alle foto scattate nel corso del sopralluogo che seguono.





Viste degli interni



Viste degli interni



Viste degli interni

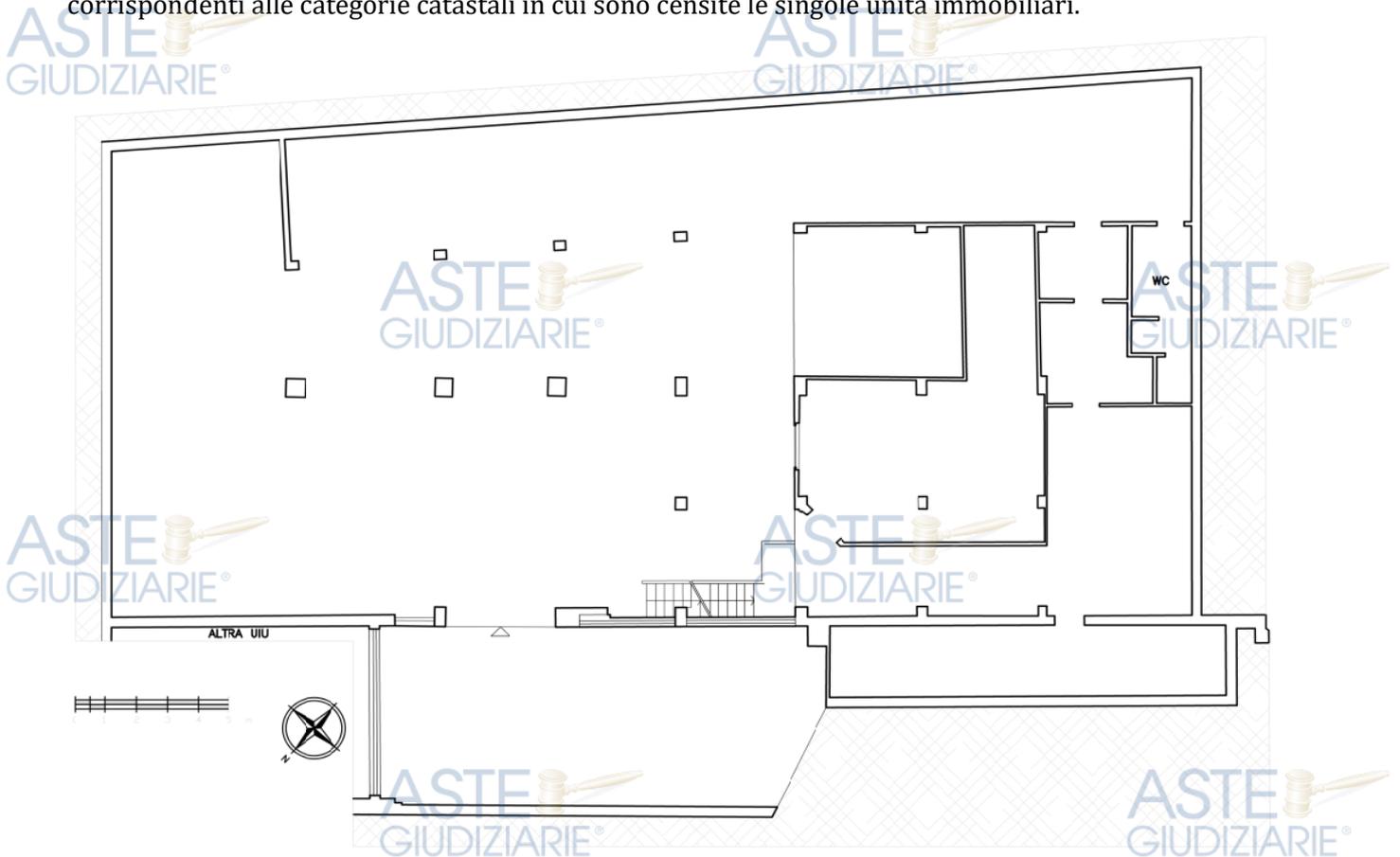


Viste degli interni

Tutte le altre porzioni immobiliari sono ubicate al secondo piano nel sottosuolo: detto livello è raggiungibile dalla rampa oppure dalla scala citata in precedenza: la restituzione del rilievo effettuato a

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

detto livello è rappresentata nell'immagine che segue in cui sono indicate le destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie catastali in cui sono censite le singole unità immobiliari.



La restituzione grafica del rilievo effettuato al piano secondo nel sottosuolo (non in scala)

Bene n. 2 – L'unità immobiliare in argomento, che ha accesso diretto dalla rampa, è contraddistinta con il sub 8 ed è ubicata al secondo piano nel sottosuolo: è adibita a magazzino e dai rilievi eseguiti è risultato avere una superficie utile pari a circa mq 96,50 mentre quella lorda è risultata pari a circa mq 109,60 ed un'altezza pari a 5,00 ml; tramite la citata scala interna l'unità in argomento è messa in comunicazione con quella che identifica il Bene n. 1.



Viste degli interni

Bene n. 3 – il bene in argomento è costituito da un piccolo ambiente intercluso, di altezza limitata, censito in categoria C/6, propria delle rimesse ed autorimesse, anche se all'atto del sopralluogo non è stata rinvenuta alcuna autovettura parcheggiata all'interno: dai rilievi eseguiti la superficie utile del locale contraddistinto con il sub 9 è risultata pari a circa mq 26,46 mentre quella lorda è risultata complessivamente pari a circa mq 27,70.



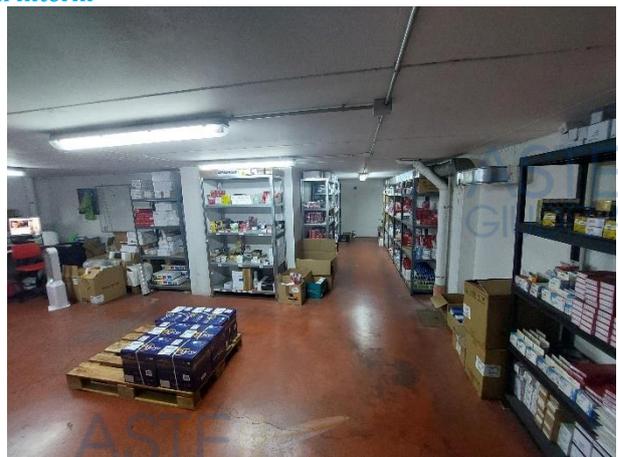


Viste degli interni

Bene n. 4 – La porzione immobiliare in argomento, anch'essa interclusa, è identificata con il subalterno 10 ed è censita in categoria C/1 propria dei negozi e delle botteghe: all'atto del sopralluogo la porzione immobiliare è risultata essere adibita a magazzino ed avere una superficie utile pari a mq 52,00 circa mentre quella lorda è risultata complessivamente pari a circa mq 54,50 circa; l'unità immobiliare risulta identificata con il subalterno 10 ed è anch'essa interclusa in quanto non è a diretto contatto con la rampa che consente di fruire del secondo piano nel sottosuolo.



Viste degli interni



Viste degli interni

Bene n. 5 – La porzione immobiliare in argomento, identificata con il subalterno 11, è censita in categoria C/2 che è propria dei magazzini e locali di deposito, destinazione coerente con quella rilevata all'atto del sopralluogo: in seguito ai rilievi eseguiti la superficie utile è risultata pari a mq 77,50 mentre quella lorda pari a mq 90,00 circa; anche detta unità immobiliare è risultata interclusa per le motivazioni sopra riportate.





Viste degli interni



Viste degli interni

Bene n. 6 – detta ampia unità immobiliare, contraddistinta con il sub 507, è risultata avere una superficie utile pari a circa mq 301,00 mentre quella lorda è risultata complessivamente pari a circa mq 323,00 ed è censita in categoria C/6 propria delle rimesse e autorimesse: all’atto del sopralluogo è risultata essere adibita a magazzino come risulta dalle immagini di seguito riportate.



Viste degli interni





Viste degli interni



Viste degli interni

La porzione immobiliare suddetta era in precedenza parte di un più ampio locale, identificato col sub 7, al quale era possibile accedere dalla porta posta in fondo alla rampa: con variazione catastale prot. n. RM0452309 del 19 luglio 2016 il sub 7 è stato frazionato e ha dato origine alle unità immobiliari identificate con i sub 507 e 508. L'unità immobiliare identificata con il sub 508, non oggetto di dette Procedure Esecutive, ha accesso diretto dalla rampa per il tramite della citata porta.

Attraverso l'unità immobiliare identificata con il subalterno 11 che identifica il Bene n. 5, è possibile accedere ad un ulteriore ambiente, non censito presso il Catasto dei Fabbricati, ed ubicato al di sotto della rampa: detto ambiente è risultato avere una consistenza di circa mq 29,00 ed ospita degli impianti tecnologici come si evince dalla documentazione fotografica che segue.



L'ambiente al di sotto della rampa





La rampa di accesso



L'ingresso al termine della rampa e quello che consente di fruire del Bene n. 1

Le citate consistenze, che hanno natura indicativa, sono quelle rilevate all'atto del sopralluogo: circa la loro legittimità edilizia meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Foglio 997 particella 751 Subalterno 6 – Catasto Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26 ottobre 2007 fino al 27 novembre 2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 6, zona cens. 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 75 mq, superficie catastale Rendita € 1.336,33, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno A, piano S1
Dal 27 novembre 2007 fino all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 6, zona cens. 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 75 mq, superficie catastale 82 mq Rendita € 1.336,33, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno A, piano S1

Foglio 997 particella 751 Subalterno 8 – Catasto Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26 ottobre 2007 fino al 27 novembre 2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 8, zona cens. 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 93 mq, superficie catastale Rendita € 235,35, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno A, piano S2
Dal 27 novembre 2007 fino all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 8, zona cens. 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 93 mq,

	*****	superficie catastale 103 mq Rendita € 235,35, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno A, piano S2
--	-------	--

Foglio 997 particella 751 Subalterno 9 – Catasto Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26 ottobre 2007 fino al 27 novembre 2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 9, zona cens. 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 27 mq, superficie catastale Rendita € 108,77, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno A, piano S2
Dal 27 novembre 2007 fino all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 9, zona cens. 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 27 mq, superficie catastale 28 mq Rendita € 108,77, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno A, piano S2

Foglio 997 particella 751 Subalterno 10 – Catasto Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26 ottobre 2007 fino al 27 novembre 2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 10, zona cens. 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 48 mq, superficie catastale Rendita € 855,25, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno B, piano S2
Dal 27 novembre 2007 fino all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 10, zona cens. 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 48 mq, superficie catastale 50 mq Rendita € 855,25, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno B, piano S2

Foglio 997 particella 751 Subalterno 11 – Catasto Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26 ottobre 2007 fino al 27 novembre 2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 11, zona cens. 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq, superficie catastale Rendita € 189,80, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno B, piano S2
Dal 27 novembre 2007 fino all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 11, zona cens. 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq, superficie catastale 88 mq Rendita € 189,80, Via Vittorio Manzini n. 30/A, interno B, piano S2

Foglio 997 particella 751 Subalterno 507 – Catasto Fabbricati

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

Dal 26 ottobre 2007 fino al 27 novembre 2007	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 7, zona cens. 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 355 mq, superficie catastale Rendita € 1.045,05, Via Vittorio Manzini n. 30/A, piano S2
Dal 27 novembre 2007 fino al 19 luglio 2016	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 7, zona cens. 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 355 mq, superficie catastale 379 mq Rendita € 1.045,05, Via Vittorio Manzini n. 30/A, piano S2
Dal 19 luglio 2016 fino all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 997, Part. 751, sub. 507, zona cens. 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 291 mq, superficie catastale 309 mq Rendita € 856,65, Via Vittorio Manzini n. 30/A, piano S2. DIVISIONE del 19/07/2016 Pratica n. RM0452309 in atti dal 19/07/2016 DIVISIONE (n. 127405.1/2016)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	997	751	507	6	C/6	10	291	309	€ 856,65	S2
	997	751	6	6	C/1	6	75	82	€ 1.336,33	S1
	997	751	8	6	C/2	6	93	-	€ 235,35	S2
	997	751	9	6	C/6	12	27	27	€ 108,87	S2
	997	751	10	6	C/1	6	48	50	€ 855,25	S2
	997	751	11	6	C/2	6	75	88	€ 189,80	S2

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali in atti relative alle porzioni immobiliari sono conformi allo stato dei luoghi con l'eccezione delle destinazioni d'uso indicate: le porzioni al secondo piano nel sottosuolo sono destinate tutte a locale di deposito mentre quella al primo piano nel sottosuolo è censita in categoria C/1, propria dei negozi e delle botteghe mentre ospita degli uffici. Le visure storiche catastali e le relative planimetrie sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "C". L'intestazione catastale delle porzioni immobiliari risulta coerente con quanto riportato nei Registri Immobiliari.

PATTI

All'art. 10 dell'atto di assegnazione ai soci già citato è indicato che "... *****

***** . garantisce la piena propria titolarità di quanto in oggetto, e la sua libertà da oneri, pesi, vincoli, prelazioni anche legali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della ipoteca iscritta in data 29 aprile 1999 al n. 10358 di formalità a garanzia di mutuo concesso del Mediocredito di

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



estinto ...”.

All'art. 8 del detto atto è invece indicato che “... L'assegnazione è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto oggetto del presente atto, noto e gradito alla parte acquirente, con ogni sua accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente nulla escluso ed eccettuato, con la proporzione di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, nonché con tutti i diritti e ragioni condominiali come per legge ...”.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare posta al piano primo nel sottosuolo, come si evince dalle foto riportate nel paragrafo “Consistenza”, versa in uno stato di conservazione buono. Le diverse porzioni al piano secondo interrato sono in uno stato sufficiente di conservazione: le finestre alte mostrano dei problemi di tenuta all'acqua: il fenomeno si manifesta con l'ammaloramento dell'intonaco e dello strato superficiale di tinteggiatura e, al fine di limitare lo stillicidio, è stata anche installata una gronda per la raccolta delle acque all'interno del locale. Altre infiltrazioni d'acqua provenienti dal soprastante lastrico si manifestano sul solaio.



I fenomeni di degrado in prossimità delle finestre



I fenomeni di degrado in prossimità delle finestre





I fenomeni di degrado evidenziati sul solaio di copertura del magazzino e nel locale al di sotto della rampa

PARTI COMUNI

Durante il sopralluogo è stato dichiarato che le porzioni immobiliari che costituiscono il villino non sono gestite in condominio e pertanto le parti comuni sono quelle indicate all'art. 1117 del codice civile. Le porzioni immobiliari in argomento hanno inoltre in comune la rampa con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 508 che identifica il locale posto in fondo alla rampa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo livello o usi civici: purtuttavia non può escludersi la presenza delle ordinarie servitù presenti in edifici multipiano: a tal proposito si segnala che al termine della rampa, alla quota degli ambienti posti al secondo piano nel sottosuolo, è presente una griglia per la raccolta delle acque che confluiscono in un pozzetto in cui è presenti due pompe che captano l'acqua e la sollevano per riversarla nella sede stradale.



Il pozzetto di raccolta e la condotta di sollevamento



La condotta di sollevamento ed il terminale sulla strada

All'atto del sopralluogo è stato inoltre dichiarato che "... nella rampa è inoltre presente un tombino relativo al pozzo, che ha una profondità di circa 60 metri, dotato di pompa ad immersione attualmente non funzionante: il pozzo è a servizio dell'intero edificio e nel locale ricavato al di sotto della rampa è presente un pressostato elettronico, oltre a due serbatoi non più in uso: le apparecchiature, compresa la pompa, sono collegate all'utenza elettrica dei locali pignorati ...".



Il tombino del pozzo e gli impianti nel locale sotto rampa

Ancora nella rampa transita una condotta del gas che è a servizio delle sole abitazioni mentre, tutte le unità immobiliari pignorate sono dotate di un'unica utenza elettrica e di un unico contatore a defalco per quella idrica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito da tre livelli fuori terra, oltre a quelli nel sottosuolo descritti in precedenza: la struttura è realizzata con telai in conglomerato armato e solai in laterocemento, ad eccezione di quello che copre gli ambienti nel sottosuolo che è costituito da *predalles*: la copertura è costituita da falde inclinate rivestite con manto di tegole in laterizio mentre i prospetti sono rifiniti con intonaco tinteggiato.

L'unità immobiliare posta al piano primo nel sottosuolo presenta una pavimentazione in materiale ceramico presente in tutti gli ambienti incluso il bagno dove è presente lo stesso materiale anche nel rivestimento; le restanti parti delle pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato di colore bianco. Il portoncino di ingresso è in alluminio ed è protetto da delle grate in ferro.

Le porzioni immobiliari posti al piano secondo nel sottosuolo presentano una pavimentazione di tipo industriale in cemento di colore rosso ad esclusione del bagno che presenta il pavimento ed il rivestimento in ceramica e le pareti tinteggiate di colore come negli altri ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono risultate nella disponibilità della società ***** , P. Iva ***** con sede in ***** che la detiene con contratto di locazione sottoscritto in data 29 novembre 2016, della durata di anni sei con decorrenza dal 1° gennaio 2017 e prima scadenza al 31 dicembre 2023 e con rinnovo tacito per i successivi sei anni: la copia fornita è allegata alla presente relazione sotto la lettera “D”.

Con istanza rivolta all’Agenzia delle Entrate il sottoscritto ha chiesto informazioni circa l’esistenza di contratti di locazione registrati tra i soggetti debitori eseguiti e la citata società: la risposta dell’Agenzia delle Entrate è riportata nell’immagine che segue ed è allegata, unitamente al detto contratto, sotto la lettera “D”.

Gentile Esperto Stimatore Geometra Marco D'Alesio,
Per quanto concerne la sua richiesta del 17/10/2024 relativa a Procedura Esecutiva RGE 136/2023 - Immobile in Via Vincenzo Manzini, 30A, Tribunale Civile di Roma - IV Sezione Civile, lo scrivente Ufficio UT Roma3 - DP 1 Roma rappresenta che risulta essere registrato presso i Nostri Uffici un contratto di locazione con n. 2017_3T_2412 tra i soggetti indicati nella sua comunicazione.
Cordiali saluti

Ufficio Territoriale di Roma 3
Direzione Provinciale I di Roma
Agenzia delle Entrate
TEAM 131(GG)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stata effettuata, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, l’ispezione sul conto della sig.ra***** , aggiornata al 22 febbraio 2024; l’esito dell’ispezione, relativamente alle porzioni pignorate, è di seguito riportata mentre l’ispezione integrale è allegata alla presente relazione sotto la lettera “E”.

Trascrizioni

Atto Notarile Pubblico

Titolo: Atto tra vivi – Assegnazione a soci – Rep. 3133/2170 del 27 novembre 2007;

Notaio: Fabiana Togandi

Trascritto a Roma 1 il 5 dicembre 2007, Registro Generale 213019, Registro Particolare 96221,

A favore: *****

relativamente all’unità negoziale n. 2 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

Contro: *****

a tutte le unità negoziale per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 2

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 6, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30, piano S1;

Immobile 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 10, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 48 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Immobile 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 7, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 355 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Immobile 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 9, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 27 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Immobile 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 8, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 93 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30, piano S2;

Immobile 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 11, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2.

Atto Giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili del 18 gennaio 2023, rep. 1599/2023

Autorità emittente: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 2 febbraio 2023, Registro Generale 12829, Registro Particolare 8952

A favore: Iccrea Bancaimpresa Spa con sede a Roma (RM), CF 02820100580, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: *****

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

Contro:*****

, relativamente

all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

Contro: *****

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 1

Immobile 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 507, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 291 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Atto Giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili del 26 ottobre 2023, rep. 35669

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario di Roma

Trascritto a Roma 1 il 17 novembre 2023, Registro Generale 139576, Registro Particolare 102878

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop con sede in Roma (RM), CF 01275240586, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro:*****

relativamente

all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

Contro: *****

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

Contro: *****

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.



Unità negoziale n. 1

Immobilabile 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 6, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A;

Immobilabile 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 8, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 93 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A;

Immobilabile 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 10, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 48 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A;

Immobilabile 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 9, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 27 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A;

Immobilabile 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 11, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A.

Nella sezione “D” della nota di trascrizione è indicato che “... si trascrive pignoramento immobiliare per la somma di euro 432.549,20 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo. Si fa presente che, per tale atto, la Banca di credito cooperativo di Roma è rappresentata e difesa dall'avvocato Amedeo Pomponio, elettivamente domiciliato in Roma alla via Cicerone, 44 ...”.

Iscrizioni

Atto Notarile Pubblico

Titolo: Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo Rep. 16311/10350 del 5 aprile 2016
Notaio: Fabiana Togandi

Iscritta a Roma 1 il 6 aprile 2016, Registro generale n. 36831 Registro particolare n. 5955

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa con sede in Roma (RM), CF 01275240586, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro: *****

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

Contro: *****

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

Contro: *****

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Unità negoziale n. 1

Immobilabile 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 6, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, interno A, Piano S1;

Immobilabile 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 7, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 355 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, Piano S2;

Immobilabile 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 8, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 93 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, Interno A, Piano S2;

Immobilabile 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 9, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 27 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, Piano S2;

Immobile 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 10, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 48 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, Interno B, Piano S2;

Immobile 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 11, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, Interno B, Piano S2.

Nella sezione “D” della nota di trascrizione è indicato che *“... la parte mutuataria si è obbligata a corrispondere, dalla data odierna, sulle somme date a mutuo, gli interessi in via mensile posticipata al tasso del 3,60% (tre virgola sessanta per cento) nominale annuo [taeg 3,847% (tre virgola ottocentoquarantasette per cento)]; si è obbligata quindi, per se' ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra tutti, a rimborsare la detta somma in 25 (venticinque) anni mediante pagamento di numero 300 (trecento) rate mensili costanti posticipate, comprensive di una quota capitale e di una quota d'interessi, dell'importo di euro 2.657,21 (duemilaseicentocinquantesette virgola ventuno) ciascuna aventi scadenza la prima il 5 maggio 2016 e l'ultima il 5 aprile 2041, come da piano di ammortamento. La detta ipoteca è stata concessa per la complessiva somma di euro 1.050.000,00. Per patto espresso tra le parti, in caso di mancato o ritardato pagamento di ogni somma dovuta a termini del presente contratto, si produrrà di pieno diritto a favore dell'istituto Mutuante, con decorrenza dal giorno dell'inadempimento e fino a quello dell'effettivo pagamento, la maturazione sull'intero importo che rimanga di tempo in tempo impagato - dunque anche sulle quote interessi che fossero eventualmente ivi incluse, giusta art.3 della deliberazione del comitato interministeriale per il credito ed il risparmio del 9 febbraio 2000, attualmente in vigore - di interessi di mora nella misura di 2,10 (due virgola dieci) punti percentuali in più rispetto al tasso di interesse praticato alla data di scadenza della relativa obbligazione. Su tali interessi moratori non è consentita la capitalizzazione periodica. Tutto ciò senza pregiudizio di quanto previsto dall'art.14 dell'allegato capitolato. Per l'esecuzione del presente contratto e per ogni effetto di esso, le parti hanno eletto domicilio: -quanto all'istituto mutuante, presso la propria sede in Roma, attualmente in via Sardegna n.129; -quanto alla parte Mutuataria come in comparsa ovvero, in difetto, presso la casa comunale ove sono ubicati gli immobili offerti in garanzia, ove autorizza l'istituto mutuante ad effettuare ogni e qualsiasi comunicazione e notifica, anche di natura processuale ...”.*

Nella presente nota di iscrizione è indicato il subalterno 7 che identificava l'unità immobiliare che è stata oggetto del frazionamento che ha dato luogo alle porzioni immobiliari identificate con i subalterni 507 e 508. La descritta nota di iscrizione è stata oggetto dell'annotazione del **31 gennaio 2017, Registro generale n. 10920, Registro particolare n. 1714**, avente ad oggetto i seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

Immobile 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 7, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 355 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, Piano S2.

Nella sezione “D” dell'annotazione è indicato che *“... La "Banca di Credito Cooperativo di Roma - Societa' Cooperativa" consente che l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 6 aprile 2016, al numero 5955 di formalità, sia cancellata limitatamente all'immobile individuato, nella relativa nota, al catasto urbano del Comune di Roma al foglio 997 con la particella 751 sub 7 (attualmente subalterno 508) ...”.* Dal tenore letterale del contenuto della Sezione “D” dell'annotazione si potrebbe evincere che l'iscrizione sia stata cancellata per l'intero sub 7 che ha dato origine ai sub 507 e 508.

Gli accertamenti sul conto del Sig. ***** , aggiornati al 26 febbraio 2024, hanno messo in evidenza la presenza delle stesse formalità, che sono state in precedenza descritte, ad eccezione della



trascrizione relativamente all'atto di assegnazione a soci ai rogiti del notaio Fabiana Togandi di Roma, rep. 3133/2170 del 27 novembre 2007; di seguito indicata per la quale è stata eseguita una trascrizione per ciascun proprietario.

Trascrizioni

Atto Notarile Pubblico

Titolo: Atto tra vivi – Assegnazione a soci – Rep. 3133/2170 del 27 novembre 2007;

Notaio: Fabiana Togandi di Roma

Trascritto a Roma 1 il 5 dicembre 2007, Registro Generale 213017, Registro Particolare 96219

A favore: *****

relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

Contro: *****

relativamente

a tutte le unità negoziale per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 2

Immobilabile 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 6, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30, piano S1;

Immobilabile 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 10, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 48 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Immobilabile 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 7, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 355 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Immobilabile 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 9, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 27 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Immobilabile 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 8, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 93 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30, piano S2;

Immobilabile 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 11, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2.

L'elenco delle formalità rinvenute sul conto del Sig. ***** è allegato alla presente relazione sotto la lettera "F".

Gli accertamenti sul conto del Sig. ***** , aggiornati al 26 febbraio 2024, hanno messo in evidenza la presenza delle stesse formalità, che sono state in precedenza descritte, ad eccezione della trascrizione relativamente all'atto di assegnazione a soci ai rogiti del notaio Fabiana Togandi di Roma, rep. 3133/2170 del 27 novembre 2007; di seguito indicata per la quale è stata eseguita una trascrizione per ciascun proprietario.

Trascrizioni

Atto Notarile Pubblico

Titolo: Atto tra vivi – Assegnazione a soci – Rep. 3133/2170 del 27 novembre 2007;

Notaio: Fabiana Togandi di Roma

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Trascritto a Roma 1 il 5 dicembre 2007, Registro Generale 213018, Registro Particolare 96220,

A favore: *****

relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

Contro: *****

relativamente

a tutte le unità negoziale per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Unità negoziale n. 2

Immobilabile 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 6, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30, piano S1;

Immobilabile 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 10, Categoria C1 – Negozi e Botteghe, consistenza 48 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Immobilabile 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 7, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 355 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Immobilabile 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 9, Categoria C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, consistenza 27 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2;

Immobilabile 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 8, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 93 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30, piano S2;

Immobilabile 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al Foglio 997, Particella 751, Subalterno 11, Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 75 metri quadri, Via Vincenzo Manzini n. 30/A, piano S2.

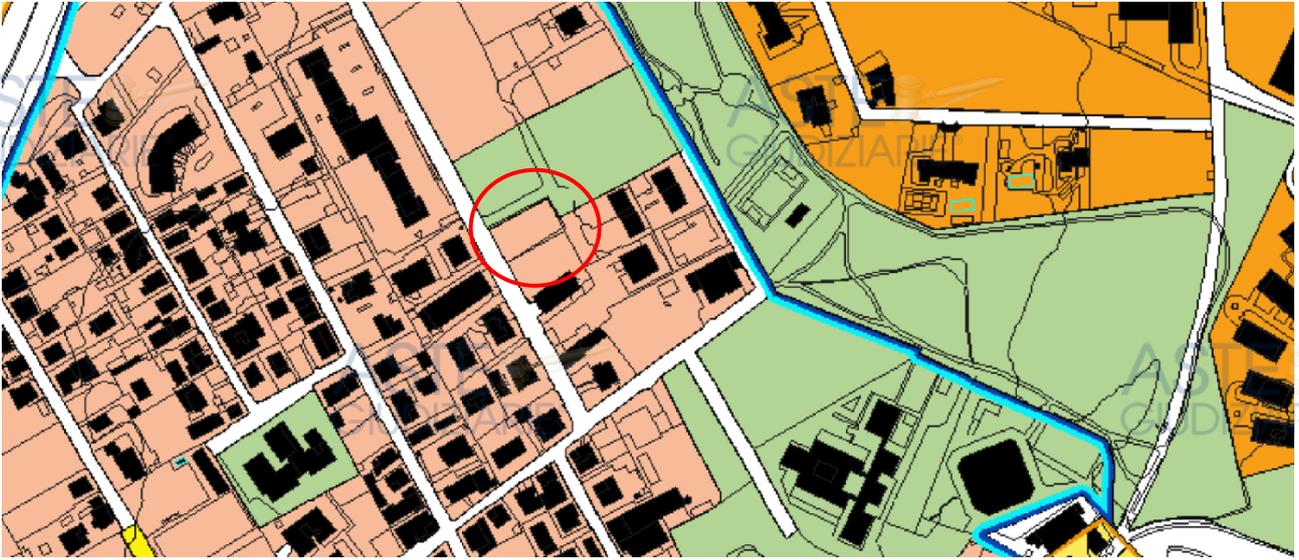
L'elenco delle formalità rinvenute sul conto del Sig. ***** è allegato alla presente relazione sotto la lettera "G".

Per tutte le altre formalità pregiudizievoli gravanti sulle porzioni immobiliari pignorate si rimanda alla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva.

NORMATIVA URBANISTICA

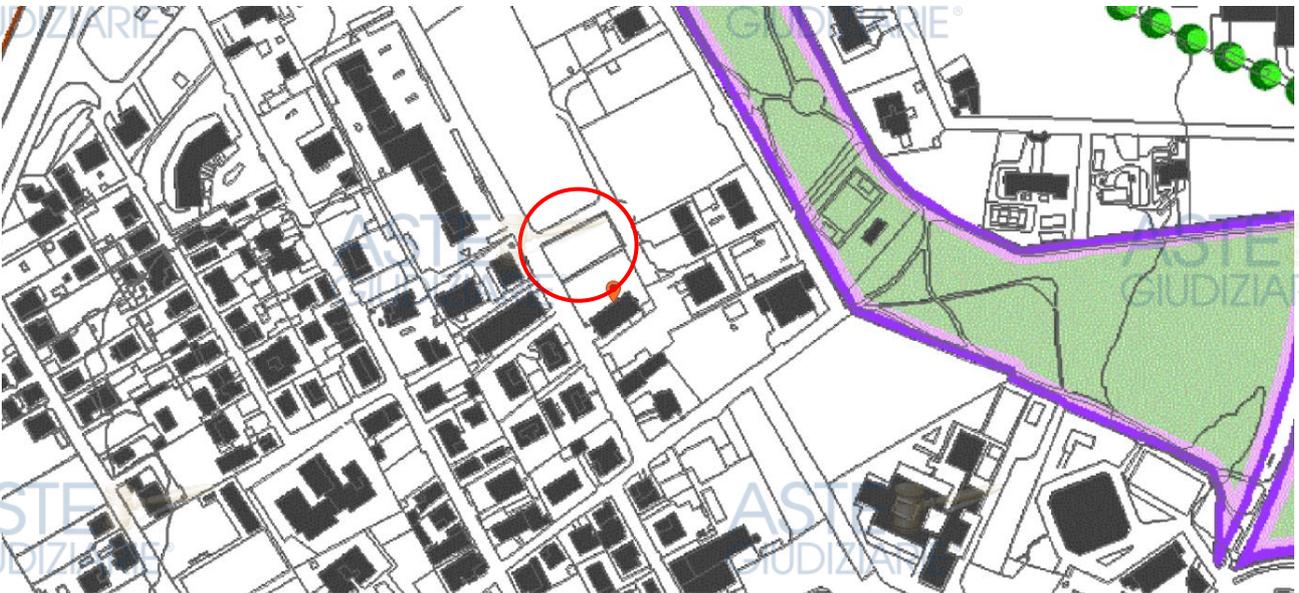
A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 26 febbraio 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, con il numero di particella 751 del foglio 997, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...", ricade in:

1 - Sistema insediativo - Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali



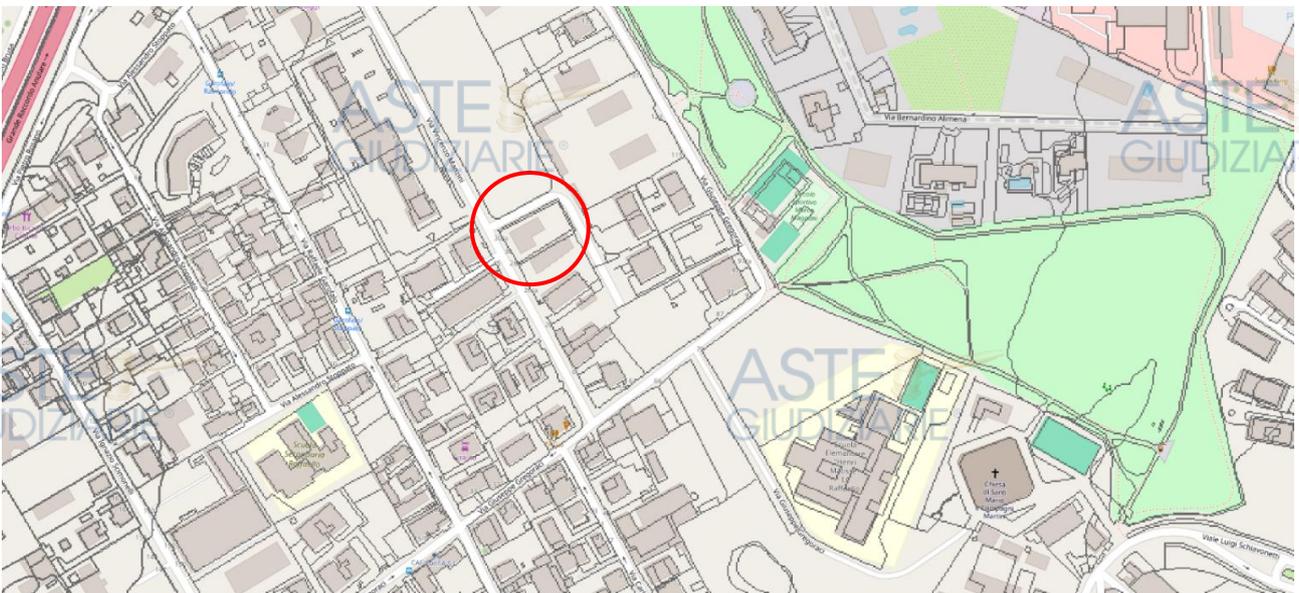
PRG – Sistema insediativo - 1. Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (non in scala)

2 - Rete ecologica – Non individuato;



Rete ecologica – Non individuato (non in scala)

1. Carta per la qualità – Non individuato.



Carta per la qualità – Non individuato (non in scala)



Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

2. PTPR Tav. A: Sistema de paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani;



Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti urbani (non in scala)

3. PTPR Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR;



PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR (non in scala)

Si segnala inoltre che, avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, con il quale è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte Costituzionale per “... Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell’Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell’accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l’accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate

dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019". Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5. Le immagini sopra riportate sono state estrapolate dal sito istituzionale della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le porzioni immobiliari non risultano regolari per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La realizzazione dell'edificio è posteriore al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dagli accertamenti effettuati non sono risultati presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio è risultato sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità.

Nell'atto di assegnazione ai soci più volte citato è riportata la seguente dichiarazione della parte alienante circa la legittimità dell'immobile che *"... è stato edificato in piena osservanza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 4 marzo 1998 prot. 2022 e che, successivamente, essendo stati effettuati interventi edilizi in difformità alla detta concessione in data 10 dicembre 2004 sono state presentate al Comune di Roma le seguenti domande di concessione in sanatoria: da ***** : protocollata al n. 558166 pagando per intero la relativa oblazione pari a euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) e quanto dovuto a titolo di oneri concessori pari a euro 10.680,00 (diecimilaseicentottanta virgola zero zero), con le seguenti modalità: boll. n. 0732 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.700,00 (oblazione); boll. n. 0351 in data 25 maggio 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 3.150,00 (oblazione); boll. n. 0043 in data 27 settembre 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 3.150,00 (oblazione); boll. n. 0737 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 900,00 (contributo regionale); boll. n. 0736 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 3.204,00 (oneri concessori); boll. n. 0366 in data 23 giugno 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 3.738,00 (oneri concessori); boll. n. 0365 in data 23 giugno 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 3.738,00 (oneri concessori); da ***** : protocollata al n. 558181 pagando per intero la relativa oblazione pari a euro 8.820,00 (ottomilaottocentoventi virgola zero zero) e quanto dovuto a titolo di oneri concessori pari a euro 7.441,88 (settemilaquattrocentoquarantuno virgola ottantotto), con le seguenti modalità: boll. n. 0734 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.646,00 (oblazione); boll. n. 0349 in data 25 maggio 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 3.087,00 (oblazione); boll. n. 0042 in data 27 settembre 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 3.087,00 (oblazione); boll. n. 0738 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 882,00 (contributo regionale); boll. n. 0733 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.232,56 (oneri concessori); boll. n. 0362 in data 23 giugno 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.604,66 (oneri concessori); boll. n. 0374 in data 27 dicembre 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.604,66 (oneri concessori); da ***** : protocollata al n. 558140 pagando per intero la relativa oblazione pari a euro 6.561,00 (seimilacinquecentosessantuno virgola zero zero) e quanto dovuto a titolo di oneri concessori pari a euro 5.839,29 (cinquemilaottocentotrentanove virgola ventinove), con le seguenti modalità: boll. n. 0730 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.968,30 (oblazione); boll. n. 0350 in data 25 maggio 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.296,35 (oblazione); boll. n. 0044 in data 27 settembre 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.296,35 (oblazione); boll. n. 0739 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



656,10(contributo regionale); boll. n. 0735 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.751,79 (oneri concessori); boll. n. 0363 in data 23 giugno 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.043,75 (oneri concessori); boll. n. 0377 in data 27 dicembre 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.043,75 (oneri concessori); da ***** : protocollata al n. 558110 pagando per intero la relativa oblazione pari a euro 6.065,20 (seimilasessantacinque virgola venti) e quanto dovuto a titolo di oneri concessori pari a euro 5.398,03 (cinquemilatrecentonovantotto virgola zero tre), con le seguenti modalità: boll. n. 0722 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.819,56 (oblazione); boll. n. 0353 in data 25 maggio 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.122,82 (oblazione); boll. n. 0045 in data 27 settembre 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 2.122,82 (oblazione); boll. n. 0726 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 606,52(contributo regionale); boll. n. 0725 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.619,41 (oneri concessori); boll. n. 0366 in data 23 giugno 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.889,31 (oneri concessori); boll. n. 0376 in data 27 dicembre 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.889,31 (oneri concessori),***** : protocollata al n. 558089 pagando per intero la relativa oblazione pari a euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) e quanto dovuto a titolo di oneri concessori pari a euro 4.218,75 (quattromiladuecentodiciotto virgola settantacinque), con le seguenti modalità: boll. n. 0728 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.700,00 (oblazione); boll. n. 0046 in data 27 settembre 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.650,00 (oblazione); boll. n. 0352 in data 25 maggio 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.650,00 (oblazione); boll. n. 0727 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 500,00(contributo regionale); boll. n. 0729 in data 10 dicembre 2004 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.265,62 (oneri concessori); boll. n. 0364 in data 23 giugno 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.476,57 (oneri concessori); boll. n. 0378 in data 27 dicembre 2005 pagato presso l'Uff. Postale n. 55/907 di euro 1.476,57 (oneri concessori). Le parti dichiarano, sempre ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, richiamate da me notaio le sanzioni penali previste dall'art.76 del medesimo decreto per le dichiarazioni mendaci, infine che l'area su cui insiste il fabbricato stesso non è soggetta ai vincoli di cui all'art. 32 della citata legge 47/85 ...".

Sulla base delle indicazioni contenute in atto il sottoscritto ha provveduto, in data 11 dicembre 2023, a richiedere, con istanza registrata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale al prot. n. QI/2023/220968, di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto relativo alla concessione edilizia prot. n. 2022 del 4 marzo 1998 rilasciata dal Commissario ad Acta della Regione Lazio – Assessorato Urbanistica e Casa e assunta dal Dipartimento IX del Comune di Roma al prot. 14674 del 1° marzo 2001: detta concessione, la cui copia è allegata sotto la lettera "H" è stata rilasciata in seguito all'istanza presentata dalla ***** in data 28 giugno 1990 ed assunta dalla Ripartizione XV del Comune di Roma al prot. n. 47916 e successivi tipi modificati assunti al prot. n. 28753 del 9 maggio 1991. Il progetto allegato alla detta concessione prevedeva, per quel che qui interessa, la realizzazione di un locale interrato di minori dimensioni rispetto a quello osservato all'atto del sopralluogo, destinato ad autorimessa e collegato attraverso una rampa di scala al piano soprastante mentre la rampa che conduce al piano nel sottosuolo è graficizzata di minore ampiezza: l'altezza libera interna del locale era prevista pari a m 3,00.



Con successiva istanza registrata al prot. n. 23273 del 13 aprile 2000, il sig. ***** , in qualità di amministratore della citata ***** , ha chiesto il rilascio dell'autorizzazione edilizia per variante al villino bifamiliare di cui alla concessione edilizia del 4 marzo 1998, n. 2022: nella relazione tecnica sottoscritta dall'arch. Pietro Recine è indicato, per quel che qui interessa, che le opere in variante consistono in una più ampia superficie destinata ad autorimessa interrata, la sopraelevazione dell'autorimessa interrata di m 1,00 dal piano di campagna in modo da munirla di finestre, sia pure di altezza modesta, in modo da permettere un adeguato ricambio d'aria all'autorimessa stessa e garantirne igiene e salubrità; l'istanza citata non ha avuto ulteriore corso con il rilascio del relativo titolo edilizio e pertanto le descritte opere in variante devono ritenersi prive di titolo. Il confronto tra il grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata dal Commissario ad Acta e la restituzione del rilievo effettuato ha messo in evidenza le seguenti difformità. Il locale destinato ad autorimessa ha una consistenza maggiore di quella indicata nel citato grafico considerato altresì che il locale si estende fino ai limiti del lotto, mentre la rampa è stata ampliata: al di sotto di parte della rampa è stata ricavato un locale; quanto sopra descritto meglio si evince dall'immagine che segue dove l'ampliamento dell'autorimessa è stato evidenziato in colore rosa e quello della rampa in colore verde.



La sovrapposizione del rilievo effettuato al grafico di progetto (non in scala)

Con ulteriori istanze indirizzate all'Ufficio di Scopo Condono del Dipartimento PAU, è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia della documentazione contenuta nei fascicoli relativi alle istanze di sanatoria edilizia indicate nell'atto di assegnazione ai soci: due di dette istanze sono risultate relative alle porzioni immobiliari ad uso residenziale ubicate ai piani in elevazione.

Con l'istanza di definizione degli illeciti edilizi assunta al prot. n. 0/558089, presentata dalla sig.ra ***** , è stata chiesta la sanatoria per opere abusive ricondotte alla tipologia d'abuso n. 3 della tabella allegata alla Legge regionale del Lazio n. 12/2004 che hanno una consistenza di mq 62,50 a destinazione d'uso commerciale: nella descrizione sintetica delle opere abusive è indicato che "... Trattasi di costruzione di un piano ammezzato di mq 62,50 realizzato nel piano interrato entro la sagoma del fabbricato ed utilizzato con destinazione d'uso a commerciale senza aumentare la volumetria del

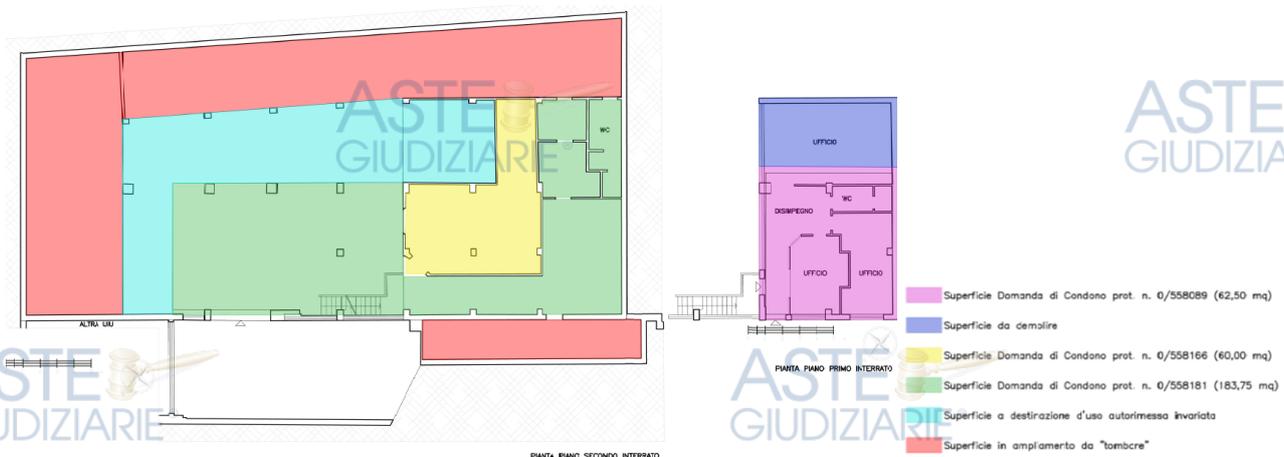


fabbricato esistente ...". L'istanza, che non è stata definita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è riconducibile, almeno per quanto riguarda la descrizione, al locale realizzato al primo piano nel sottosuolo che però è risultato avere una consistenza maggiore: la documentazione fornita dall'Ufficio di Scopo Condono è allegata alla presente relazione sotto la lettera "I".

Con l'istanza di condono assunta al prot. n. 0/558166, presentata dal sig. ***** , è stata chiesta la sanatoria per opere abusive ricondotte alla tipologia d'abuso n. 1 della tabella allegata alla Legge regionale del Lazio n. 12/2004 che hanno una consistenza di mq 60,00 a destinazione d'uso commerciale: nella descrizione sintetica delle opere abusive è indicato che "... Trattasi di un ampliamento eseguito nel piano interrato per una superficie di mq 60,00 utilizzato come attività commerciale ...". L'istanza, anch'essa non definita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è riconducibile, almeno per quanto riguarda la descrizione, al locale realizzato al secondo piano nel sottosuolo, catastalmente censito in categoria C/1 propria dei negozi e delle botteghe, che è risultato avere una consistenza simile e pari a mq 53,00 circa: la documentazione fornita dall'Ufficio di Scopo Condono è allegata alla presente relazione sotto la lettera "J".

L'istanza di sanatoria assunta al prot. n. 0/558181, presentata dal sig. ***** , riguarda la sanatoria delle opere abusive ricondotte alla tipologia d'abuso n. 3 della tabella allegata alla Legge regionale del Lazio n. 12/2004 che hanno una consistenza di mq 183,75 a destinazione d'uso commerciale: nella descrizione sintetica delle opere abusive è indicato che "... Trattasi di un cambio di destinazione d'uso parziale dell'autorimessa sita al piano interrato di mq 183,75 trasformandolo in deposito e magazzino senza aumento della volumetria esistente ...". L'istanza, anch'essa non definita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è riconducibile a buona parte della consistenza del locale al secondo piano nel sottosuolo corrispondente alle porzioni identificate con i subalterni 8 e 11: la documentazione fornita dall'Ufficio di Scopo Condono è allegata alla sotto la lettera "K".

La localizzazione delle aree che sono state oggetto di sanatoria edilizia meglio risulta dall'immagine che segue con la precisazione che una parte del locale non risulta interessato da istanze di sanatoria.



La localizzazione delle aree interessate dalle istanze di sanatoria e quelle che dovranno essere oggetto di demolizione

Le opere abusive oggetto della domanda di condono prot. n. 0/558089, presentata dalla sig.ra ***** , e relativa ai locali al piano primo nel sottosuolo possono ottenere la sanatoria, alle condizioni previste dall'Ufficio di Scopo Condono, limitatamente alle consistenze indicate nella stessa domanda e quindi per mq 62,50 a fronte di una consistenza rilevata dei locali pari a mq 91,00 circa; la



superficie in eccedenza, riconducibile sostanzialmente alla stanza posta in fondo al corridoio, dovrà essere oggetto di demolizione.

Dovrà altresì essere “tombato” il locale realizzato sotto la rampa perché realizzato in difformità dal progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata così come la maggiore superficie dell’autorimessa ottenuta scavando nel terrapieno; le opere oggetto delle domande di condono prot. n. 0/558166, e prot. n. 0/558089, entrambe presentate dal sig. ***** , ancora a giudizio del sottoscritto, non possono conseguire la sanatoria per le motivazioni di seguito riportate. L’art. 3, comma 1, lettera c, della Legge regionale del Lazio dell’8 novembre 2004, n. 12, prevede che “... Fermo restando quanto previsto dall’articolo 32, comma 27, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, dall’articolo 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall’articolo 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003, nonché dall’articolo 33 della l. 47/1985, **non sono comunque suscettibili di sanatoria:** ... omissis ... c) il cambio di destinazione ad uso non residenziale che interessi una superficie originariamente destinata a parcheggio anche pertinenziale, realizzato anche ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), qualora non sia dimostrato il reperimento della medesima quantità di superficie da destinare a parcheggio ...”; l’aggiudicatario delle porzioni immobiliari dovrebbe pertanto reperire una superficie equivalente a quella che ha mutato destinazione da destinare ad autorimessa: è di tutta evidenza che un aggiudicatario ordinario non si trova in detta condizione. Per le motivazioni sopra esposte e prudenzialmente, le porzioni immobiliari pignorate poste al secondo piano nel sottosuolo verranno stimate per la destinazione d’uso autorizzata nel titolo edilizio e quindi per la funzione di autorimessa.

Al termine di detti interventi di ripristino la consistenza delle porzioni pignorate sarà quella indicata nel prospetto che segue.

Bene (n)	Sub	Destinazione	Superficie Lorda mq	Coeff.	Superficie Conv.le mq	Altezza m	Piano
1	6	Negozi	72,00	1,00	72,00	2,70	S1
Superficie convenzionale mq					72,00		

2	8	Autorimessa	109,00	1,00	109,00	5,00	S2
3	9	Autorimessa	27,00	1,00	27,00	2,00	S2
4	10	Autorimessa	54,50	1,00	54,50	2,00	S2
5	11	Autorimessa	90,00	1,00	90,00	2,00	S2
6	507	Autorimessa	95,00	1,00	95,00	5,00/4,00	S2
Superficie convenzionale mq					375,50		

Circa gli oneri per regolarizzare dette difformità e/o per la riduzione in pristino meglio si dirà nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel corso dei sopralluoghi effettuati l’amministratrice della società ***** con socio unico ha dichiarato di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati e dell’Attestato di Prestazione Energetica, nonché della documentazione necessaria alla sua redazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato nel paragrafo “Parti comuni” l’edificio non è gestito in condominio e parimenti l’utilizzo delle cose comuni non è disciplinato da un regolamento di Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni immobili interessati dalla Procedura Esecutiva RGE 136/2023, riunita con la Procedura Esecutiva RGE 1168/2023, insistono nel territorio di Roma Capitale e sono così costituiti:

Bene n. 1 – Unità immobiliare ad uso negozio sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al primo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 6, categoria C/1;

Bene n. 2 – Unità immobiliare ad uso magazzino sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 8, categoria C/2;

Bene n. 3 – Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 9, categoria C/6;

Bene n. 4 – Unità immobiliare ad uso Negozio sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 10, categoria C/1;

Bene n. 5 – Unità immobiliare ad uso Magazzino sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 11, categoria C/2;

Bene n. 6 – Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Roma (RM), in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, posta al secondo piano del sottosuolo, distinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 997, particella 751, subalterno 507, categoria C/6.

L’edificio che ricomprende le unità immobiliari pignorate è ubicato nel quartiere XVI “Torrenova”, all’interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio VII (ex X Municipio), e si trova nel quadrante est del comune, oltre il Grande Raccordo Anulare, in un ambito ricompreso tra l’autostrada del Sole, la Via Tuscolana, il citato Grande Raccordo Anulare e la compagna.

L’edificio che ricomprende le porzioni immobiliari sopra descritte ricade su area identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 997, particella 751.

Il citato tessuto edilizio è costituito da edifici di natura eterogena e ricomprende edifici realizzati in assenza di titolo e successivamente legittimati sulla base delle leggi sul condono edilizio che si sono succedute ed altri realizzati in virtù di titoli edilizi, anche a carattere intensivo: all’interno del quartiere il trasporto pubblico su gomma transita su via Raffaele Garofalo e dista m 450/600 dalle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione.

Le porzioni che costituiscono il lotto unico appartengono a:

- ***** per la quota di 1/3

del diritto di proprietà;

- ***** per la quota di 1/3 del

diritto di proprietà;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



● *****

per la quota di 1/3 del

diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

● *****

per la quota di 1/3

del diritto di proprietà;

● *****

per la quota di 1/3 del

diritto di proprietà;

● *****

per la quota di 1/3 del

diritto di proprietà.

Al fine di determinare il valore complessivo delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 verrà effettuata una stima per la porzione immobiliare al primo piano nel sottosuolo ed una seconda stima per il locale autorimessa ubicato al secondo piano nel sottosuolo.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – International Valuation Standards) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale.

Per il locale commerciale l'indagine di mercato, effettuata in data 9 ottobre 2024 presso siti internet specializzati, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari ad uso commerciale, tutto sommato poco vivace, con pochi immobili posti in vendita in epoca recente. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata nelle vicinanze di quella da stimare, e che presenta delle caratteristiche comuni: l'inserzioni è di seguito riportata.

Locale commerciale in Vendita

Roma Romanina Via Giuseppe Gregoraci

€ 95.000 1 locale 104 m² 1 bagno Piano T

Annuncio aggiornato il 01/10/2024

Descrizione riferimento: EK-114967857

Vendiamo Locale Commerciale doppia serranda con passo carrabile composto da: 1 locale di 104 mq e un servizio igienico

Caratteristiche

Contratto Vendita

Tipologia Locale commerciale

Superficie 104 m²



Locali 1 locale, 1 bagno, doppio ingresso

Piano Piano terra, con accesso disabili

Totale piani edificio 2 piani

Altezza soffitti 3,2 m

Vetrine 2 vetrine su strada

Disponibilità Libero

Altre caratteristiche

- Passo carrabile
- Saracinesche manuali

Le caratteristiche che hanno in comune le unità immobiliari prese a riferimento sono rappresentate dall'ubicazione nel medesimo contesto e dalla superficie simile mentre la differenza più importante è data dal fatto che il locale descritto nell'inserzione è ubicato al piano stradale con due vetrine mentre quello da stimare è all'interno di una rampa ed è dotato di una sola porta. L'immobile indicato nell'inserzione viene proposto in vendita per la somma di € 95.000,00, ma in considerazione delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce un ribasso ordinario del 10% circa, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 85.500,00 (€ 95.000,00 - 10%): l'importo così determinato, diviso per la consistenza indicata nell'inserzione e pari mq 104,00, dà luogo ad un valore di €/mq 822,12 (€ 85.500,00 : mq 104,00).

L'importo così calcolato si colloca al di sotto dei valori minimi registrati dall'OMI per i locali commerciali che presentano uno stato conservativo Normale: il risultato dell'interrogazione effettuata relativamente ai valori del secondo semestre 2023, l'ultimo disponibile, sono di seguito riportati.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA Comune: ROMA Fascia/zona: Suburbana/Romanina (VIA SCIMONELLI) Codice zona: E144 Microzona: 163

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	1600	2300	L	7,3	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	2000	L	7	10	L
Negozi	Normale	1150	1700	L	11,5	16,3	L

La circostanza che il valore così individuato è inferiore ai valori minimi registrati dall'OMI è con tutta probabilità ascrivibile allo stato di conservazione, visto che del locale non sono presenti fotografie: moltiplicando l'importo così individuato per la consistenza della porzione al primo piano nel sottosuolo si ottiene un valore di mercato di € 59.192,64 (€/mq 822,12 x mq 72,00).

Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari pignorate se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 13% del valore di mercato individuato, trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un edificio in cui

non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura ma non è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 7.695,04 (€ 59.192,64 x 13%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per ricondurre le porzioni immobiliari alla situazione di legittimità edilizia sarà necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzata al ripristino della consistenza indicata nell'istanza di sanatoria edilizia: detti interventi riguarderanno la demolizione del solaio e le opere correlate. L'importo relativo a detti interventi è stato quantificato sulla base del prezzario "Tariffa dei prezzi 2023 - Regione Lazio" approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 101 del 14 aprile 2023, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4 luglio 2024, in cifra tonda, in ragione di € 8.000,00 e comprende la preparazione del cantiere, la demolizione del solaio, la realizzazione di una nuova tamponatura e le opere di finitura necessarie.

A detto importo devono essere aggiunti gli onorari per il professionista incaricato di asseverare la SCIA, di eseguire la direzione dei lavori e tutte le attività tecniche necessarie, comprese quelle catastali, oltre ai diritti di segreteria, per un importo, in cifra tonda, stimabile in ragione di € 5.000,00.

Infine, per la definizione dell'unica istanza di condono meritevole di accoglimento, alle condizioni dell'Ufficio, è previsto un onere di € 9.000,00 che comprende il conguaglio degli oneri concessori, i diritti di segreteria e gli onorari del professionista incaricato di redigere l'ulteriore documentazione necessaria per la definizione e per l'istruttoria.

Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad € 22.000,00 (€ 8.000,00 + € 5.000,00 + € 9.000,00).

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto in precedenza la differenza principale tra il locale descritto nell'inserzione e quello da stimare è riconducibile al fatto che il primo ha un affaccio su strada mentre quello da stimare esita in una rampa: si ritiene che tale circostanza abbia una incidenza pari al 8% del valore in precedenza individuato: pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 4.735,41 (€ 59.192,64 x 8%).

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari sono risultate nella disponibilità della società "*****" a socio unico che la detiene con contratto di locazione sottoscritto in data 29 novembre 2016 di sei anni con decorrenza dal 1° gennaio 2017 e prima scadenza al 31 dicembre 2023 e con rinnovo tacito per i successivi sei anni (31 dicembre 2029): il canone di locazione è pari a € 27.600,00 annui a cui corrisponde un canone mensile di € 2.300,00 (€ 27.600,00 : 12) ed è relativo ad entrambi i locali ubicati al piano nel sottosuolo: detto canone è in linea con i valori di mercato e per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore già determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, o differenti rispetto a quelli ordinariamente individuabili negli immobili presenti nelle vicinanze, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Durante il sopralluogo è stato dichiarato che il fabbricato di cui sono parte le porzioni pignorate non è gestito in condominio e pertanto non risultano spese condominiali insolute.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore della porzione immobiliare ubicata al primo piano nel sottosuolo e sita in Roma, in Via Vincenzo Manzini n. 30/A, può essere così quantificato in € 24.762,19 come di seguito indicato:

Valore di mercato:	€	59.192,64	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	7.695,04	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	22.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	4.735,41	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore di mercato	€	24.762,19	

Pari in cifra tonda ad € 25.000,00 (euro venticinquemila/00)

Per il locale autorimessa, l'indagine di mercato effettuata in data 9 ottobre 2024 presso siti internet specializzati, ha messo in evidenza un mercato poco vivace, con pochi immobili posti in vendita in epoca recente. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare destinata ad autorimessa ubicata nelle vicinanze di quella da stimare, e che presenta delle caratteristiche comuni: l'inserzioni è di seguito riportata.

Garage - Box in Vendita
Roma Romanina Via Ubaldo Comandini
€ 250.000 259.0 m² Piano S
Annuncio aggiornato il 06/12/2023
Descrizione riferimento: W-02SQIT - S3
Ampia autorimessa in zona Anagnina

In zona Anagnina e più precisamente in Via Ubaldo Comandini, a pochi minuti dalla fermata della Metro A Anagnina, la Engel & Völkers propone in vendita esclusiva una autorimessa di 259 mq di nuova costruzione sita al piano seminterrato con due accessi: uno dotato da cancello elettrico e serranda basculante ed un altro pedonale. Completa la proprietà un bagno. Le presenti informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

Rif. W-02SQIT - S3 - *****

Caratteristiche

Contratto

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vendita
Tipologia
Garage - Box | Box in garage comune
Superficie
259,00 m²
Piano
Seminterrato, con accesso disabili
Disponibilità
Libero
Altre caratteristiche
Accessibilità 24h
Porta garage elettrica



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le unità immobiliari prese a riferimento sono rappresentate dall'ubicazione nel medesimo contesto mentre la differenza principale è data dalla presenza di un doppio ingresso per il locale descritto nell'inserzione: l'immobile viene proposto in vendita per la somma di € 259.000,00, ma in considerazione delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce un ribasso ordinario del 15% circa considerata la destinazione, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 220.150,00 (€ 255.000,00 - 15%): l'importo così determinato, diviso per la consistenza indicata nell'inserzione e pari mq 259,00, dà luogo ad un valore di €/mq 850,00 (€ 220.150,00 : mq 259,00). L'OMI, per dette destinazioni, non rileva valori a conferma del fatto che il mercato per detti immobili è poco vivace.



Moltiplicando il valore così individuato per la consistenza dell'autorimessa al secondo piano nel sottosuolo si ottiene un valore di € 319.175,00 (€/mq 850,00 x mq 375,50).

Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari pignorate se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 13% del valore di mercato individuato, trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un edificio in cui non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura ma non è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 41.492,75 (€ 319.175,00 x 13%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per ricondurre le porzioni immobiliari al secondo piano nel sottosuolo alla situazione di legittimità edilizia sarà necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzata al ripristino della situazione originaria ed alla regolarizzazione degli interventi sanabili.

L'importo relativo a detti interventi è stato quantificato sulla base del prezzario "Tariffa dei prezzi 2023 - Regione Lazio" approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 101 del 14 aprile 2023, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4 luglio 2024, in cifra tonda, in ragione di € 67.000,00 e comprende la realizzazione delle tamponature per "tombare" i volumi in eccedenza, la realizzazione dell'intonaco e la successiva tinteggiatura, la rimozione degli impianti e dei sanitari presenti nel bagno, lo spostamento in altro luogo degli impianti tecnologici presenti nell'ambiente nel sotto rampa, l'adeguamento dell'impianto elettrico alla nuova conformazione del locale, oltre al trasporto a discarica, con i relativi oneri, del materiale di risulta, gli imprevisti e le attività di allestimento del cantiere e pulizia finale.

A detto importo devono essere aggiunti gli onorari per il professionista incaricato di asseverare la SCIA, di eseguire la direzione dei lavori e tutte le attività tecniche necessarie, comprese quelle catastali, oltre ai diritti di segreteria, le sanzioni da corrispondere al Comune per un importo, in cifra tonda, stimabile in ragione di € 12.000,00; le opere regolarizzabili sono limitate alla maggiore altezza del locale autorimessa, che non dà luogo a volumetria imponibile trattandosi di una destinazione accessoria sita al piano nel sottosuolo.

Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad € 79.000,00 (€ 67.000,00 + € 12.000,00).

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto in precedenza la differenza principale tra le due unità prese a riferimento è data dalla presenza di una doppia uscita: si ritiene che detta circostanza abbia una incidenza pari al 5% del



valore individuato in precedenza e pertanto la detrazione da operare è pari ad € 15.958,75 (€ 319.175,00 x 5%).

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari sono risultate nella disponibilità della società a socio unico che la detiene con contratto di locazione sottoscritto in data 29 novembre 2016 di sei anni con decorrenza dal 1° gennaio 2017 e prima scadenza al 31 dicembre 2023 e con rinnovo tacito per i successivi sei anni (31 dicembre 2029): il canone di locazione è pari a € 27.600,00 annui a cui corrisponde un canone mensile di € 2.300,00 (€ 27.600,00 : 12) ed è relativo ad entrambi i locali ubicati al piano nel sottosuolo: detto canone è in linea con i valori di mercato e per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore già determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, o differenti rispetto a quelli ordinariamente individuabili negli immobili presenti nelle vicinanze, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Durante il sopralluogo è stato dichiarato che il fabbricato di cui sono parte le porzioni pignorate non è gestito in condominio e pertanto non risultano spese condominiali insolute.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto il valore del locale autorimessa sito in Roma, ed avente accesso dal civico 30/A di Via Vincenzo Manzini ed ubicato al secondo piano nel sottosuolo, può essere così quantificato in € 182.723,50 come di seguito indicato:

Valore di mercato:	€	319.175,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	41.492,75	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	79.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	15.958,75	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore di mercato	€	182.723,50	

Pari in cifra tonda ad € 183.000,00 (euro centoottantatremila/00).

Il valore complessivo delle porzioni immobiliari aventi accesso dalla rampa al civico n. 30/A di Via Vincenzo Manzini come meglio sopra descritte, può essere determinato complessivamente in ragione di € 208.000,00 (€ 25.000,00 + € 183.000,00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle



dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari. Le verifiche circa la legittimità edilizia, effettuate come meglio sopra descritto, hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari pignorate e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc.

Gli oneri per la riduzione in pristino e/o per la regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati sulla base del Prezziario regionale del Lazio: i prezzi ivi riportati possono discostarsi da quelli praticati sul mercato e pertanto la determinazione degli oneri effettivi è rimessa all'acquirente al momento della formulazione dell'offerta; analoghe considerazioni possono essere espresse circa gli onorari per le attività tecniche indicate nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" e per gli oneri economici relativi ad eventuali conguagli; il calcolo degli interessi per le somme dovute ai fini della sanatoria e versate in ritardo possono subire delle variazioni in funzione dell'epoca del versamento.

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

Roma, 11 ottobre 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC
Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto di assegnazione di beni sociali a soci di s.n.c. senza messa in liquidazione, stipulato dal notaio Fabiana Togandi di Roma in data 27 novembre 2007, rep. 3133, racc. 2170;
- B. Copia della Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Bruno Muriani di Orbetello in data 6 luglio 1989, rep. n. 35412/5733 registrato ad Orbetello il 20 luglio 1989 al n. 774 e trascritto a Roma 1 il 1° agosto 1989 al n. 42813 di formalità;
- C. Documentazione catastale relativa ai Beni n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
- D. Copia del Contratto di locazione;
- E. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra *****
- F. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig. ***** ;
- G. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig. ***** ;
- H. Copia della concessione edilizia;
- I. Copia della documentazione rilasciata dall'Ufficio di Scopo Condono prot. n. 00/558166;
- J. Copia della documentazione rilasciata dall'Ufficio di Scopo Condono prot. n. 00/558181;
- K. Copia della documentazione rilasciata dall'Ufficio di Scopo Condono prot. n. 00/558089.

