

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1782/2017
(RIUNITE R.G.E. N. 216/2018, 1086/2019 E 930/2022)

Prossima udienza 1°/04/2026, ore 10,00

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

PREMESSA

All'udienza del 02/12/2025 il Giudice dell'Esecuzione ha invitato il sottoscritto Arch. Salvatore Fallica, Esperto stimatore nel procedimento in epigrafe, a depositare breve relazione integrativa in merito all'immobile pignorato, e ha rinviato, per i provvedimenti sulla vendita, all'udienza del 1°/04/2026, ore 10,00.

Il sottoscritto Esperto stimatore si è immediatamente attivato per rispondere in maniera esaustiva, ha rinnovato le verifiche già effettuate presso i Pubblici Uffici nel corso dell'attività peritale svolta fino a questo momento, e ha compiuto un nuovo sopralluogo nel complesso immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Di quanto rilevato, rende al Giudice e alle Parti interessate la relazione di seguito riportata, che integra la perizia depositata il 25/03/2023 e le note di chiarimenti depositata il 27/03/2025, con i relativi allegati.

PROCEDIMENTO PRESSO ROMA CAPITALE - UFFICIO CONDONO EDILIZIO

Con PEC del 12/12/2025, acquisita da Roma Capitale al Protocollo Numero: QI/2025/0251314 del 16/12/2025, il sottoscritto Esperto stimatore ha sollecitato nuovamente l'accesso agli atti contenuti nei fascicoli di condono edilizio nn. 0/576888, 0/576908, 0/576921, 0/576932, 0/576944, 0/576961), riguardanti, tra l'altro, la



regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale di porzioni immobiliari del piano interrato.

All'esito di una più ampia corrispondenza, con nota Prot. QI/2026/0046873 del 11/03/2026, Risorse per Roma S.p.A. ha riassunto il procedimento come segue:

"L'Arch. Fallica ha presentato in data 13/03/2022 n. 6 richieste di accesso agli atti SIPRE (prot. QI 41187, 41188, 41189, 41190, 41192 e 41193) per n. 6 fascicoli di condono. Per queste sei istanze è stata chiesta copia dei seguenti documenti:

1. *Comunicazione Improcedibilità - art. 10/bis (provvedimento Perfezionato);*
2. *Certificato di agibilità;*
3. *Concessione edilizia;*
4. *Atti endoprocedimentali datati e protocollati;*
5. *Determinazione Dirigenziale di rigetto (Provvedimento perfezionato).*

Essendo le pratiche istruite con esito positivo nel 2013, con trasmissione delle lettere di invito al ritiro del titolo edilizio in sanatoria (sempre nel 2013), ma ad oggi non ancora concesionate, la documentazione richiesta ai punti 1,2, 3 e 5 non esiste.

La documentazione di cui ai punti 1 e 5 non è stata mai prodotta visto che l'istanza è lavorata positivamente né quella dei punti 2 e 3 poiché la concessione non è stata rilasciata.

Non c'è nemmeno la documentazione di cui al punto 4 poiché la scheda urbanistica istruita al 2012 non aveva rilevato presenza di vincoli".

In aggiunta a ciò, nell'ambito di una corrispondenza meno formale intercorsa tramite posta elettronica ordinaria il giorno prima, 10/03/2026, il Direttore dell'Area Condono di Risorse per Roma S.p.A., ***, ha comunicato quanto segue:

"In sostanza, come accennato per le vie brevi, i documenti non le sono stati consegnati perché mai esistiti in quanto le pratiche, nel 2013, ultimo movimento istruttorio, erano concluse ed era stato spedito l'invito al ritiro per le concessioni. Le comunico, spiegando meglio il testo della nota, che per quanto riguarda i compiti di cui è incaricato, per le istanze in oggetto non è mai stato prodotto un preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della L. n. 241/90, di conseguenza nemmeno una D.D. di rigetto.

Per quanto attiene inoltre a quello che mi accennava per telefono, non possiamo certificarle i calcoli relativi ai pagamenti residui, né, ad oggi, che le istanze siano prontamente rilasciabili come nel 2013, laddove potrebbero essere, tra l'altro, essere insorti nuovi vincoli sull'area in oggetto.

Allo stesso tempo lei potrebbe, se incaricato dall'attuale proprietario come tecnico delegato, nel portale del Sicer on Line, accedere facilmente a tutti i documenti dematerializzati relativi alle istanze e anche alla pagina calcoli".



PROCEDIMENTO PRESSO ROMA CAPITALE - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Con PEC del 12/12/2025, acquisita al Protocollo Numero QH/2025/0090277 del 15/12/2025, il sottoscritto Esperto stimatore ha chiesto a Roma Capitale - Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive - Direzione SUAP - Sportello Medie Strutture di Vendita - riferendosi a un precedente accesso agli atti, durante il quale aveva individuato che l'atto cronologicamente più recente era la nota prot. QH/2016/0059559 del 03/10/2016:

- se esistessero atti più recenti, di autorizzazione o diniego, relativi allo svolgimento dell'attività commerciale nel compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva;
- di conoscere le procedure che dovranno essere attivate dal futuro acquirente per il proseguimento dell'attività commerciale.

All'esito della suddetta richiesta, Roma Capitale - Direzione SUAP - Sportello Medie Strutture di Vendita con prot. QH/91360 del 18/12/2025, ha risposto come segue:

"Si comunica che agli atti dello scrivente Sportello, risulta:

- *comunicazione di cessazione definitiva dell'attività dal 31/12/2022, presentata in data 02/11/2022 dalla *** l. con prot. n. QH/69543. Di seguito si riportano sinteticamente i passaggi intercorsi nel tempo:*
 - *la D.D. rep. n. 2066 del 13/08/2009 prot. n. QH/57668 del 13/08/2009 e la D.D. rep. n. 238 del 27/01/2011 prot. n. QH/6286 del 27/01/2011 sono state rilasciate alla ****
 - *con prot. n. QH/91766 del 18/12/2013 la Società *** ha comunicato il cambio della ragione sociale da****
 - *a seguito dell'atto di cessione d'azienda stipulato presso il Notaio RANIERO VARZI in data 20/04/2017 repertorio n. 69600 raccolta n. 14574 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Registro di Roma il 28/04/2017 al n. 11432-serie 1T la titolarità amministrativa è passata alla Società****

Preso atto dell'avvenuta cessazione dell'attività, non è possibile comunicazione di subingresso ma occorre presentare una nuova istanza di apertura secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 25 della L.R. n. 22/2019 - art. 12 del R.R. n. 10/2022)."

Con PEC del 12/12/2025, acquisita al prot. 249758 del 15/12/2025, perfezionata con PEC del 13/01/2026, acquisita al prot. 6773 del 14/01/2026, il sottoscritto Esperto stimatore ha chiesto all'ASL Roma 2 - Dipartimento di Prevenzione - U.O.C. Servizio Prevenzione e Sicurezza negli Ambienti di Lavoro - riferendosi ad un precedente accesso agli atti, durante il quale aveva individuato che l'atto cronologicamente più recente era il parere favorevole e autorizzazione in deroga all'art. 65 del D.Lgs. 81/08 prot. n. SIST-596 del 03/02/2010:

- se esistessero atti più recenti, di autorizzazione o diniego, relativi allo svolgimento dell'attività commerciale nel compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva;
- di conoscere le procedure che dovranno essere attivate dal futuro acquirente per il proseguimento dell'attività commerciale.

All'esito di tale richiesta la ASL Roma 2, ha risposto con nota prot. 36288 del 17/02/2026, avente ad oggetto "Diniego richiesta accesso ai documenti amministrativi".

Con tale atto, l'Ente sanitario ha comunicato che l'istanza risulta respinta in quanto:

1. "relativamente al punto n.1, la documentazione cui si chiede l'accesso inerente atti successivi alla data dell'autorizzazione in deroga del 29/01/2010 per l'attività commerciale espletata presso l'immobile sito in via Prenestina 307-313A, non risulta presente agli atti di questa Amministrazione;
2. relativamente al punto n.2, inerente la richiesta di conoscere le procedure per il proseguito dell'attività commerciale da parte dell'acquirente, la stessa non è pertinente all'istanza di accesso agli atti ex L. 241/1990, né può essere fornita da parte di Operatori di questa UOC indicazione su specifici luoghi di lavoro in quanto risulta incompatibile con il ruolo di controllo e vigilanza ex art.13 co.5 D.Lgs.81/08 e s.m.i."

In aggiunta a ciò, il sottoscritto Esperto stimatore, in relazione alle deroghe locali sotterranei o semi interrati art. 65 D.lgs. 81/2008, segnala che la Legge 13 dicembre 2024, n. 203 (Gazzetta Ufficiale n. 303 del 28 dicembre 2024) ha apportato modifiche all'articolo 65 del D.lgs. 81/2008, che nella versione vigente recita:

"Art. 65. Locali sotterranei o semisotterranei.

1. *È vietato destinare al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei.*
2. *In deroga alle disposizioni di cui al comma 1, è consentito l'uso dei locali chiusi sotterranei o semisotterranei quando le lavorazioni non diano luogo ad emissioni di agenti nocivi, sempre che siano rispettati i requisiti di cui all'allegato IV, in quanto applicabili, e le idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima.*
3. *Il datore di lavoro comunica tramite posta elettronica certificata al competente ufficio territoriale dell'Ispettorato nazionale del lavoro (INL) l'uso dei locali di cui al presente articolo*

allegando adeguata documentazione, individuata con apposita circolare dell'INL, che dimostri il rispetto dei requisiti di cui al comma 2. I locali possono essere utilizzati trascorsi trenta giorni dalla data della comunicazione di cui al primo periodo. Qualora l'ufficio territoriale dell'INL richieda ulteriori informazioni, l'utilizzo dei locali è consentito trascorsi trenta giorni dalla comunicazione delle ulteriori informazioni richieste, salvo espresso divieto da parte dell'ufficio medesimo”.

In proposito, l’Ispettorato Nazionale del Lavoro ha emanato la Nota del 29/01/2025 prot. n. 811, avente ad oggetto “Art. 65 del d.lgs. n. 81/2008, modificato dall’art. 1, comma 1, lett. e, legge n. 203/2024. Prime indicazioni.”

Le modifiche apportate alla norma trasferiscono all'Ispettorato Nazionale del Lavoro le competenze in merito all’autorizzazione in deroga all'uso ai fini lavorativi dei locali sotterranei o semisotterranei.

L’istituto dell’autorizzazione in deroga è stato sostituito da una comunicazione preventiva da parte del datore di lavoro da inviarsi esclusivamente all’Ispettorato Nazionale del Lavoro.

PROCEDIMENTO PRESSO IL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI ROMA

Con PEC del 12/12/2025, il sottoscritto Esperto stimatore ha chiesto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma - Distaccamento Cittadino Tuscolano II - riferendosi ad un precedente accesso agli atti, durante il quale aveva individuato che l'atto cronologicamente più recente era l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio prot. n. 0003513 del 21/01/2016, rif. pratica VVF n. 28773 - 4464/TUSC,

- se esistessero atti più recenti, di autorizzazione o diniego, relativi allo svolgimento dell'attività commerciale nel compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva;
- di conoscere le procedure che dovranno essere attivate dal futuro acquirente per il proseguimento dell'attività commerciale.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma ha risposto con nota prot. 3982 del 14/01/2026, precisando che l’ARPCA (Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio) prot. 3513/2016 è l’ultimo atto prodotto.

Per quanto attiene le procedure da attivare dal futuro acquirente queste dovranno discendere da specifica analisi condotta da tecnico qualificato e abilitato in conformità al DPR 1/8/2011¹ e al DM 7/8/2012².

AGGIORNAMENTO DELLE VISURE CATASTALI E DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE

Le visure catastali attuali delle unità immobiliari censite nel catasto fabbricati al foglio 636, particella 268, subalterni 531, 520, 521, 528, 515, non registrano variazioni rispetto alle precedenti visure depositate il 25/03/2023.

L'ispezione ipotecaria per soggetto - ***

- non registra ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto alle precedenti verifiche effettuate il 25/03/2023, e l'ultima trascrizione, Registro Particolare 83487, Registro Generale 118140, risale al 12/09/2022 e discende dal verbale di pignoramento immobili Repertorio 29150 del 03/07/2022.

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 06/03/2026

In occasione del sopralluogo effettuato il 06/03/2026 è stato rilevato quanto segue:

- I locali sono chiusi dall'esterno, sia lungo Via Prenestina che lungo Via Riccardo Pitteri;
- Essi appaiono inutilizzati da lungo tempo;
- Lo stato costruttivo e distributivo del complesso immobiliare è sostanzialmente invariato rispetto ai precedenti sopralluoghi;
- Il lastrico solare al primo piano prospiciente Via Prenestina è ad uso esclusivo del complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, confinato rispetto alle proprietà limitrofe ed occupato in parte da componenti esterne dell'impianto di climatizzazione a servizio del medesimo complesso, al momento non in esercizio;
- Le stigliature sono quasi completamente svuotate dagli articoli in esposizione e vendita;

¹ "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122."

² "Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151."

- Gli impianti tecnologici risultano disattivati e non in esercizio;
- Le attrezzature antincendio sono fuori manutenzione da tempo; in particolare, da un controllo a campione, risultano controlli degli idranti a novembre 2015 e degli estintori a luglio 2020 e settembre 2022

CONCLUSIONI

All'esito delle verifiche svolte presso le diverse Amministrazioni competenti e del sopralluogo del 06/03/2026, il sottoscritto Esperto stimatore presenta le seguenti conclusioni.

1. Le risultanze acquisite presso **Roma Capitale - Dipartimento Attuazione Urbanistica (UCE)**, per il tramite di **Risorse per Roma S.p.A.**, attestano che le sei domande di condono edilizio presentate nel 2004 (fascicoli nn. 0/576888, 0/576908, 0/576921, 0/576932, 0/576944, 0/576961), riguardanti, tra l'altro, la regolarizzazione della destinazione d'uso commerciale di porzioni immobiliari del piano interrato - vennero definite con esito favorevole già nel 2013, con invito al ritiro dei titoli in sanatoria, previo pagamento di oneri, interessi e diritti, ma non risulta che ciò sia avvenuto.

Non risultano emesse comunicazioni di improcedibilità, né Determinazioni Dirigenziali di rigetto.

Non sono state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria.

Non sono state rilasciate certificazioni di agibilità.

L'Amministrazione Comunale ha comunicato che non può certificare i calcoli relativi ai pagamenti residui (sicché la residua somma di € 245.652,06 per oneri interessi e diritti precedentemente indicata potrebbe non essere più attuale e va verificata dal futuro aggiudicatario), né, ad oggi, che le concessioni siano prontamente rilasciabili come nel 2013, laddove potrebbero, tra l'altro, essere insorti nuovi vincoli sull'area in oggetto.

Pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà procedere a suo rischio, carico, cura e spese, alla definizione delle procedure di condono edilizio in corso, nel rispetto del quadro normativo e vincolistico modificato con il decorso del tempo ed attualmente vigente, nonché con i costi che saranno determinati dal competente Ufficio di Roma Capitale a seguito del rinnovato impulso alla sanatoria.

2. Le verifiche effettuate presso **Roma Capitale - SUAP** confermano che l'attività commerciale esercitata all'interno del complesso immobiliare è cessata definitivamente in data 31/12/2022.



A seguito della cessazione, non è più consentito il subingresso ai sensi della normativa vigente, rendendosi necessaria, per il futuro aggiudicatario, la presentazione di nuova istanza di apertura ai fini del ripristino dell'esercizio commerciale.

Tale procedimento dovrà essere attivato ex novo dal futuro aggiudicatario o suoi aventi diritto, prima dell'utilizzo dei locali.

3. Quanto acquisito presso **ASL Roma 2** evidenzia l'assenza di atti successivi all'autorizzazione in deroga ex art. 65 del D.Lgs. 81/2008 del 29/01/2010 per l'attività commerciale espletata presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto Esperto stimatore segnala che la disciplina del suddetto art. 65 del D.Lgs. 81/2008 è stata integralmente modificata dalla L. 203/2024, che ha sostituito il previgente regime autorizzatorio con un sistema di comunicazione preventiva all'Ispettorato Nazionale del Lavoro.

Tale procedimento dovrà essere attivato ex novo dal futuro datore di lavoro, coincidente o meno con l'aggiudicatario, prima dell'utilizzo dei locali.

In particolare dovrà essere prodotta adeguata documentazione, individuata con apposita circolare dell'INL, che dimostri il rispetto dei requisiti di cui al comma 2 dell'art. 65 D.Lgs. 81/2008, che prevede:

"2. In deroga alle disposizioni di cui al comma 1, è consentito l'uso dei locali chiusi sotterranei o semisotterranei quando le lavorazioni non diano luogo ad emissioni di agenti nocivi, sempre che siano rispettati i requisiti di cui all'allegato IV, in quanto applicabili, e le idonee condizioni di aerazione, di illuminazione e di microclima."

Allo stato attuale, i procedimenti che dovranno essere attivati sono indicati nella Nota dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro del 29/01/2025 prot. n. 811, avente ad oggetto *"Art. 65 del d.lgs. n. 81/2008, modificato dall'art. 1, comma 1, lett. e, legge n. 203/2024. Prime indicazioni."*

4. Il riscontro richiesto al **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma** ha confermato che l'ultimo atto rilasciato è l'ARPCA del 21/01/2016.

Eventuali procedimenti antincendio necessari all'utilizzo dell'immobile dovranno essere integralmente rivalutati da tecnico abilitato, incaricato dal futuro aggiudicatario o suoi aventi diritto, nel rispetto del quadro normativo vigente.

5. Le verifiche aggiornate svolte presso l'**Agenzia delle Entrate - Territorio** - non hanno mostrato variazioni ipocatastali rispetto alla ricostruzione riportata nella perizia depositata il 25/03/2023.

6. Il sopralluogo compiuto il 06/03/2026 ha messo in evidenza che il complesso immobiliare risulta sostanzialmente invariato rispetto ai precedenti accessi, ma i locali sono chiusi al pubblico e si presentano in stato di inutilizzo da tempo, con impianti

disattivati e non in esercizio, e attrezzature antincendio non mantenute. Il lastrico solare al primo piano prospiciente Via Prenestina è ad uso esclusivo del complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, confinato rispetto alle proprietà limitrofe ed occupato in parte da componenti esterne dell'impianto di climatizzazione a servizio del medesimo complesso, al momento non in esercizio.

In sintesi, il futuro effettivo utilizzo commerciale o meno del complesso immobiliare esecutato o di porzioni di esso, dipenderà dalle autonome iniziative ed azioni regolarizzatorie che saranno intraprese dal futuro aggiudicatario, e dai titoli autorizzativi di qualunque tipo che le competenti Autorità Pubbliche riterranno di poter rilasciare o assentire in base alle normative vigenti al momento dell'attivazione dei rispettivi procedimenti.

Concluso il resoconto di quanto rilevato, il sottoscritto Esperto stimatore rimette la presente relazione al Giudice dell'Esecuzione e rimane a disposizione per eventuali ulteriori richieste istruttorie o approfondimenti che riterrà necessari.

Con osservanza.

Roma, 26 marzo 2026

L'Esperto stimatore

Arch. Salvatore FALLICA

- Nota di Risorse per Roma S.p.A. prot. QI/2026/0046873 del 11/03/2026
- Nota di Roma Capitale - Direzione SUAP – Sportello Medie Strutture di Vendita - prot. QH/91360 del 18/12/2025
- Nota della ASL Roma 2 prot. 36288 del 17/02/2026
- Nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma prot. 3982 del 14/01/2026
- Visure storiche catastali
- Ispezione ipotecaria per soggetto
- Documentazione urbanistica essenziale
- Rilievo fotografico (separato deposito)

