

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SCOLARO F.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 24/2024

Promossa da

Omissis

Contro

Omissis

Perizia Tecnica
dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

SOMMARIO

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione	2
Lotto 1	
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria dati catastali	10
Dati catastali	12
Precisazioni	15
Parti comuni - Servitù - Patti	15
Vincoli ed oneri condominiali	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	18
Provenienze ventennali	19
Formalita pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarita edilizia	24
Lotto 2	
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria dati catastali	30
Dati catastali	32
Precisazioni	33
Parti comuni - Servitù - Patti	33
Vincoli ed oneri condominiali	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	36
Provenienze ventennali	37
Formalita pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	41
Regolarita edilizia	43
Stima / Formazione lotti	45

INCARICO

In data 10/09/2024, il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: 340 9835438, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Scolaro Fernando, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 28/2024 e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

Lo scrivente "esperto" ex art. 568 c.p.c., esaminati gli atti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria Perizia Tecnica.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1:** unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 - piano S1.
- **Bene N° 2:** unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 - piani 1, 2, 3.
- **Bene N° 3:** unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 - piano T.
- **Bene N° 4:** unità immobiliare ad uso magazzino/locale di deposito (categoria catastale C/2) ubicata a Roma (RM) - via Ambrogio Fusinieri, n. 24 - piano S1.

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 05 dicembre 2023 (trascritto in data 12 gennaio 2024 al Reg. part n. 2425 ed al Reg. Gener. n. 3356 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore di "***Omissis***" e contro "***Omissis***", sono i *"seguenti beni immobili con tutti gli accessori, frutti, accessioni, servitù attive, pertinenze, migliorie e nuove costruzioni, impianti, attrezzature e macchinari immobili per natura e destinazione insistenti su detti immobili, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto, per i diritti di piena proprietà spettanti a ***Omissis***, come di seguito specificati:*

- 1) Uffici o studi privati, cat. A/10, via dell'Imbrecciato n. 71/B, piano S1, fg. 805, part 154, sub 503, graffato fg. 805, part. 43, sub. 507, fg. 805, part. 68, sub 502, vani 19, classe 3, rendita di € 13.345,25;
- 2) Uffici o studi privati, cat. A/10, via dell'Imbrecciato n. 71/B, piano 1 - 2 - 3, fg. 805, part 43, sub 508, vani 27, classe 3, rendita di € 18.964,30;
- 3) Uffici o studi privati, cat. A/10, via dell'Imbrecciato n. 71/B, piano T, fg. 805, part 154, sub 502, graffato fg. 805, part. 43, sub. 506, vani 22, classe 3, rendita di € 15.452,39
Il tutto ex part. 43, sub. 501, 502, 503, 504, 505.
- 4) Magazzino e locali di deposito, cat. C/2, via Ambrogio Fusinieri n. 24, piano S1, fg. 808, part. 95, sub. 51, mq. 175, classe 3, rendita di € 668,81."

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità sono di proprietà della ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Trattasi, pertanto, di:

- unità immobiliari adibite ad uso ufficio, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica, che si sviluppano al piano seminterrato (bene n. 1), al piano terra (bene n. 3), ai piani primo, secondo e terzo (bene n. 2) di un fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73;
- un'unità immobiliare adibita ad uso magazzino/locale di deposito, che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato sito in Roma, via Ambrogio Fusinieri, n. 24.

Bene n. 1, Bene n. 2, Bene n. 3.

L'intero fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 è costituito interamente dalle unità immobiliari pignorate e si sviluppa su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato, collegati direttamente tramite scale interne e due ascensori:

- il piano seminterrato presenta una destinazione d'uso prevalentemente ad uffici; un locale al medesimo piano, a cui si accede direttamente e unicamente dall'esterno, è adibito a centrale termica.
- i piani seminterrato, primo e secondo presentano una destinazione d'uso ad uffici;
- il terzo piano è costituito prevalentemente da una terrazza praticabile (lastrico solare) e in esso si trovano locali di servizio di modeste dimensioni (adibiti a deposito o per impianti), che presentano gli accessi unicamente dall'esterno (ovvero dalla terrazza e non dal vano scale).

Il fabbricato in oggetto presenta perimetralmente, su tre lati un'area esterna asfaltata.

Il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 805, part. 152, su cui insistono i beni immobili oggetto di pignoramento, distinti nella presente perizia tecnica come bene n. 1, bene n. 2, bene n. 3, e la porzione di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 805, part. 153 (porzione di terreno che si sviluppa all'interno del lotto di terreno suddetto) sono caratterizzati da una superficie pari rispettivamente a 340 mq e 55 mq, e sono identificati catastalmente come particelle con "qualità" "Ente urbano. Si precisa che tali "particelle" non sono espressamente richiamate nell'Atto di pignoramento.

A tal proposito, si evidenzia l'oggetto dell'ultimo atto di compravendita relativo ai beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, (Repertorio 70398, Raccolta 13317 del 31 marzo 2010) ovvero il *"fabbricato in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B o 73/75/77, articolato su quattro piani, dei quali uno seminterrato e del terrazzo costituente il lastrico solare dell'edificio, con sovrastanti locali*

servizi, due antistanti corpi di fabbrica e la cabina elettrica costituenti l'avancorpo, ed area circostante ..."

Si ritiene utile richiamare la definizione di Ente Urbano:

L'ente urbano indica che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato; esso non è mai volturabile. L'ente urbano non ha intestatari perchè è semplicemente il "lotto" su cui insiste il fabbricato.

Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito.

Riassumendo, gli Enti Urbani sono quelle porzioni di territorio che, una volta edificate, vengono censite nel Catasto fabbricati; pertanto, il terreno è oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell' inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Il mappale in qualità di "ente urbano", risulterà quindi al catasto terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane",

Si precisa che l'ente urbano non va confuso con l'area urbana (categoria F/1), censita esclusivamente al catasto fabbricati e che, generalmente, rappresenta una pertinenza scoperta di un fabbricato o di un lotto. L'area urbana è intestabile e volturabile ma è senza reddito.

L'edificio in oggetto presenta diversi accessi, ma non presenta un accesso pedonale "diretto" da via dell'Imbrecciato. Tramite un cancello in metallo carrabile ed un cancelletto in metallo pedonale, posti rispettivamente al n. civico 71/B e 73 della suddetta via, si accede all'area esterna asfaltata, precedentemente descritta ("Ente Urbano"), che si sviluppa perimetralmente, su tre lati del fabbricato in oggetto.

Percorsa tale area esterna, saliti cinque gradini si giunge ad un portone in metallo e vetro, ovvero al portone principale di accesso al fabbricato in oggetto, posto al piano terra.

Un ulteriore accesso si ha al medesimo piano nella porzione di fabbricato che si sviluppa a sud, con una porta in metallo e vetro che si trova in prossimità del cancello pedonale di accesso all'area esterna precedentemente descritta. Tale porta è raggiungibile unicamente tramite una rampa per disabili.

Nella porzione di area esterna in corrispondenza della facciata dell'edificio rivolta a nord si ha una rampa asfaltata, percorsa la quale si giunge ad una quota inferiore, ovvero al livello del piano seminterrato, laddove si rileva la presenza di ulteriori accessi al fabbricato:

due accessi sono posti sulla facciata del fabbricato rivolta ad ovest, un ulteriore portone in metallo e vetro è posto sulla facciata della porzione di fabbricato rivolta a sud, mentre un'ultima porta permette l'accesso al vano "isolato", adibito a centrale termica.

Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni civili; è un'area ad alta densità abitativa, con una buona dotazione di servizi nelle vicinanze.

Si tratta di una zona periferica, situata a Sud/Ovest del comune di Roma, ed ubicata internamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere XI "Portuense", nella zona urbanistica 15b "Portuense" del Municipio XI di Roma Capitale (ex XV) e confina con il rione XX "Testaccio", con i quartieri X "ostiese" e XXXII "Europa", con il suburbio VII "Portuense".

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova a ca. 400 m da un'importante arteria viaria quale via Portuense.

Si tratta di una zona servita dai mezzi pubblici: in prossimità dall'edificio sito in via dell'Imbrecciato n. 71/B-73 vi sono due fermate del bus, ovvero la fermata del Bus "Imbrecciato/Kossuth" (autobus 710) che si trova a circa 30 m (in via dell'Imbrecciato) e la fermata del Bus "Portuense/La Loggia" (autobus 96, 719, 786, 786F, n719) che si trova a circa 400 m (in via Portuense).

A circa 1,4 Km, vi è la stazione "Villa Bonelli" della linea FL1 del servizio ferroviario regionale del Lazio che collega Orte con Fiumicino Aeroporto utilizzando la ferrovia Firenze-Roma e la ferrovia Roma-Fiumicino.

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una zona con una discreta dotazione di parcheggi; si rileva tuttavia che in occasione del sopralluogo si è riscontrata difficoltà nel trovare parcheggio.

Bene n. 4.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte si sviluppa all'angolo tra via dell'Imbrecciato e via Ambrogio Fusinieri ed è caratterizzato da una destinazione d'uso prevalentemente commerciale e a negozi; esso è costituito da due corpi di fabbrica principali che presentano diverse altezze; la porzione di fabbricato nella quale si trova il bene immobile pignorato è costituita da due piani fuori terra e due piani interrati (ovvero un secondo piano interrato destinato prevalentemente a parcheggi, ad una autorimessa, un primo piano interrato - seminterrato - costituito essenzialmente da magazzini e locali di deposito, un piano terra, a destinazione prevalentemente commerciale, ed un ulteriore piano destinato prevalentemente ad uso ufficio).

Il fabbricato in oggetto presenta diversi accessi sia su via dell'Imbrecciato (laddove si trovano principalmente gli accessi in corrispondenza di ciascun negozio al piano terra) sia su via Ambrogio Fusinieri, (laddove parte la rampa carrabile che porta al secondo piano interrato e dove si rilevano due ulteriori accessi al primo piano interrato).

Il bene immobile oggetto di pignoramento non presenta un accesso pedonale "diretto" da via Ambrogio Fusinieri. Tramite una serranda metallica, posta al n. civico 24 della suddetta via (numero civico non indicato in prossimità dell'apertura in oggetto), si accede ad un primo ambiente interno comune; attraverso un portone in metallo e vetro si accede ad un successivo ambiente, ovvero un "androne" su cui affacciano le porte di accesso a diverse unità immobiliari, tra cui il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni civili; è un'area con una buona dotazione di servizi nelle vicinanze.

Si tratta di una zona periferica, situata a Sud/Ovest del comune di Roma, ed ubicata internamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nel Suburbio VII "Portuense", nella zona urbanistica 15b "Portuense" del Municipio XI di Roma Capitale (ex XV) e confina con il Suburbio VIII "Gianicolense", con il quartiere XI "Portuense", con il quartiere XXXII "Europa" e le Zone XXXIX "Tor di Valle" e XL "Magliana Vecchia".

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova a ca. 1,6 Km da un'importante arteria viaria quale vile Isacco Newton.

Si tratta di una zona servita dai mezzi pubblici: in prossimità del bene immobile sito in via A. Fusinieri n. 24 vi sono diverse fermate del bus ovvero la fermata del Bus "Imbrecciato/Almansi" (autobus 711) che si trova a circa 170 m (in via dell'Imbrecciato), la fermata del Bus "Lenin/Imbrecciato" (autobus 710, 711) che si trova a circa 180 m (in via Lenin) e la fermata del Bus "Newton/Papa Leone" (autobus 31, 713) che si trova a circa 650 m (in via Alberese).

A circa 1,2 Km, vi è la stazione "Villa Bonelli" della linea FL1 del servizio ferroviario regionale del Lazio che collega Orte con Fiumicino Aeroporto utilizzando la ferrovia Firenze-Roma e la ferrovia Roma-Fiumicino.

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva si trova in una zona con una buona dotazione di parcheggi; lo scrivente in occasione del sopralluogo non ha riscontrato difficoltà nel trovare parcheggio.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Alla luce della configurazione planimetrica, delle caratteristiche e dell'ubicazione dei beni immobili oggetto di pignoramento, ed alla luce della locazione in atto del fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B, 73 (ovvero dei beni immobili distinti nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3) lo scrivente ritiene conveniente la formazione di due distinti lotti:

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1:** unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 - piano S1.
- **Bene N° 2:** unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 - piani 1, 2, 3.
- **Bene N° 3:** unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 - piano T.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4:** unità immobiliare ad uso magazzino/locale di deposito (categoria catastale C/2) ubicata a Roma (RM) - via Ambrogio Fusinieri, n. 24 - piano S1.

LOTTO 1

TITOLARITÀ

I beni immobili distinti nella presente perizia tecnica come bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3 ovvero le unità immobiliari ad uso ufficio che costituiscono il fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B, 73, risultano di proprietà del seguente proprietario, esecutato:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***
con sede in)
Debitore esecutato

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

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***
con sede in)
Debitore esecutato

CONFINI

Bene n. 1, Bene n. 2, Bene n. 3

Il fabbricato costituito dalle unità immobiliari oggetto di pignoramento, sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B, 73, confina su tre lati con i distacchi da altre proprietà (in particolare a nord confina con i distacchi del fabbricato con accesso da via dell'Imbrecciato 71 - 71/A, distinto al Catasto con Foglio 805, part. 45, mentre a sud confina con i distacchi del fabbricato con accesso da via dell'Imbrecciato n. 79, distinto al Catasto con Foglio 805, part. 156), mentre ad ovest "affaccia" su via dell'Imbrecciato.

CONSISTENZA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Bene N° 1, Bene n. 2, Bene n. 3 - stato dei luoghi all'attualità:

Si premette che non è stato possibile accedere in una "porzione" del piano seminterrato ed eseguire il rilievo di tale area, e pertanto lo scrivente ne ha calcolato la superficie con l'ausilio della planimetria catastale ultima in atti del bene stesso.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale ad uso ufficio	636,00 mq	827,00 mq	1,00	827,00 mq	3,10 m / 4,50 m	S1
Locale ad uso ufficio	474,00 mq	555,00 mq	1,00	555,00 mq	3,50 m (2,60 m / 2,90 m)	T
Locale ad uso ufficio	310,00 mq	364,00 mq	1,00	364,00 mq	3,20 m (2,70 m)	1
Locale ad uso ufficio	315,00 mq	365,00 mq	1,00	365,00 mq	3,20 m (2,70 m)	2
Locale di servizio	18,60 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	2,50 m	3
Terrazza/Lastrico solare	269,00 mq	305,00 mq	0,10	30,50 mq		3
Totale superficie convenzionale:				2.147,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				2.147,00 mq		

I beni immobili oggetto di pignoramento sono divisibili, tuttavia si ritiene conveniente, anche alla luce della locazione in atto dell'intero fabbricato, considerare le unità immobiliari pignorate non divise.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, distinte nella presente perizia tecnica come bene n.1, bene n. 2 e bene n. 3 costituiscono interamente il fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato, con accessi dal n. civico 71/B e dal n. civico 73.

L'intero fabbricato si sviluppa infatti su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato, collegati tramite scale interne e due ascensori:

- il piano seminterrato presenta una destinazione d'uso prevalentemente ad uffici; un locale al medesimo piano, a cui si accede direttamente e unicamente dall'esterno, adibito a centrale termica.
- i piani seminterrato, primo e secondo presentano una destinazione d'uso ad uffici;
- il terzo piano è costituito prevalentemente da una terrazza praticabile (lastrico solare) e in esso si trovano locali di servizio di modeste dimensioni (adibiti a deposito o per impianti), che presentano gli accessi unicamente dall'esterno (ovvero dalla terrazza e non dal vano scale).

Attualmente le unità immobiliari sviluppano una superficie interna calpestabile pari a:

- 636,00 mq nel piano seminterrato;
- 474,00 mq nel piano terra;
- 310,00 mq nel primo piano;
- 315,00 mq nel secondo piano
- 18,60 mq nel terzo piano

L'altezza interna è differente nei diversi piani del fabbricato, ma si presenta anche variabile nei singoli piani per la presenza di controsoffitti nei vari ambienti

- Il piano seminterrato, che presenta locali a diverse quote, collegati da gradini, è caratterizzato da un'altezza interna utile variabile tra 3,10 ml e 4,50 ml ca.;
- il piano terra presenta un'altezza interna utile pari a ca. 3,50 ml, ma in diversi ambienti si rileva un'altezza interna utile differente, pari a 2,60 ml o 2,90 ml ca. per la presenza di controsoffitti;

- Il primo ed il secondo piano presentano un'altezza interna utile di ca. 3,20 ml, ma in diversi ambienti si rileva un'altezza interna utile differente, pari a ca.2,70 ml per la presenza di controsoffitti;
- I locali di servizio del terzo piano presentano un'altezza interna utile di ca. 2,50 ml.

Considerata la complessità del fabbricato, ovvero la presenza di numerosi vani, per lo più adibiti ad uffici, distribuiti nei diversi piani del fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B, 73, lo scrivente Esperto ritiene utile semplificare la descrizione delle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva, indicando il numero di vani che caratterizzano i diversi piani.

- Il piano seminterrato del fabbricato in oggetto (bene n. 1), presenta diversi accessi dall'area esterna, ma a una porzione dello stesso si può accedere anche dalle scale interne (scale a chiocciola) di collegamento con il piano superiore (piano terra); il piano seminterrato è così distribuito:
 - n. 1 Vano scale + vano ascensori
 - n. 12 Locali ad uso ufficio
 - n. 1 locale di servizio (centrale termica) che presenta un accesso "separato" dagli altri vani al medesimo piano
 - n. 6 locali
 - n. 4 bagni
 - n. 3 Disimpegni

Si precisa che lo scrivente non ha eseguito il rilievo di una porzione del piano seminterrato, poiché non è stato possibile accedere in tali ambienti.

- Il piano terra del fabbricato in oggetto (bene n. 3) presenta due accessi principali dall'area esterna ed è così distribuito:
 - n. 2 Ingressi
 - n. 1 Vano scale + vano ascensori
 - n. 21 Locali ad uso ufficio
 - n. 5 Disimpegni
 - n. 7 bagni

In corrispondenza del piano terra si rileva la presenza di un terrazzo "praticabile", che tuttavia non presenta accessi diretti dai vani del medesimo piano.

- Il primo piano del fabbricato in oggetto (bene n. 2) è così distribuito:
 - n. 1 Vano scale + vano ascensori
 - n. 15 Locali ad uso ufficio
 - n. 4 bagni
 - n. 4 Disimpegni
- Il secondo piano del fabbricato in oggetto (bene n. 2) è così distribuito:
 - n. 1 Vano scale + vano ascensori

- n. 13 Locali ad uso ufficio
- n. 4 bagni
- n. 3 Disimpegni

- Il terzo piano del fabbricato in oggetto (bene n. 2) è così distribuito:
- n. 1 Vano scale (+ vano ascensori)
 - n. 3 locali di servizio
 - n. 1 terrazza/lastrico solare

Il fabbricato presenta perimetralmente, su tre lati, un'area esterna asfaltata, dotata di aiuole perimetrali, che si sviluppa su diversi livelli e presenta una superficie catastale totale pari a mq 395: una porzione di area esterna si trova quasi al livello stradale (ad essa, infatti, si accede scendendo alcuni gradini) ed attraversando tale area si possono raggiungere gli accessi al piano terra rialzato. Scendendo una rampa che si sviluppa lungo la facciata del fabbricato rivolta a Nord si raggiunge un livello inferiore da cui si può accedere, attraverso diverse porte in metallo e vetro al piano seminterrato.

A detta area esterna si può accedere direttamente da via dell'Imbrecciato, attraverso un cancello carrabile in metallo posto al n. civico 71/B di detta via, sia attraverso un ulteriore cancello metallico pedonale al n. civico 73 di via dell'Imbrecciato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'IMBRECCIATO, N. 71/B, 73 - PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 12/7/2022 al 12/03/2024	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 43, Sub 507, graf. Fg. 805, Part. 68 Sub 502, graf. Fg. 805, Part. 154 Sub 503, Zc. 5, Categoria A/10 Cl.3, Cons. 19 vani Rendita £ 13.345,25 Superficie Tot.: 827 mq Sup. Tot escl. aree scoperte: 827 mq Via dell'Imbrecciato 71/B - Piano S1	Variazione del 09/09/1985: Ampliamento, fusione e variazioni interne. In atti dal 12/07/2022 Immobili predecessori: - Fg. 805, part. 43, sub 504 - Fg. 805, part. 68, sub 501
Dal 12/03/2024	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 43, Sub 507, graf. Fg. 805, Part. 68 Sub 502, graf. Fg. 805, Part. 154 Sub 503, Zc. 5, Categoria A/10 Cl.3, Cons. 19 vani Rendita £ 13.345,25 Superficie Tot.: 827 mq Sup. Tot escl. aree scoperte: 827 mq Via dell'Imbrecciato 71/B - Piano S1	Variazione toponomastica del 12/03/2024; pratica n. RM0152996

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'IMBRECCIATO, N. 71/B, 73 - PIANI 1, 2, 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 12/7/2022 al 12/03/2024	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 43, Sub 508, Zc. 5, Categoria A/10 Cl.3, Cons. 27 vani Rendita £ 18.964, 30 Superficie Tot.: 734 mq Sup. Tot escl. aree scoperte: 734 mq Via dell'Imbrecciato 71/B - Piano 1, 2, 3	Variazione del 09/09/1985: Fusione e modifiche interne. In atti dal 12/07/2022 Immobili predecessori: - Fg. 805, part. 43, sub 501 - Fg. 805, part. 43, sub 502 - Fg. 805, part. 43, sub 503
Dal 12/03/2024	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 43, Sub 508, Zc. 5, Categoria A/10 Cl.3, Cons. 27 vani Rendita £ 18.964, 30 Superficie Tot.: 734 mq Sup. Tot escl. aree scoperte: 734 mq Via dell'Imbrecciato 71/B - Piano 1, 2, 3	Variazione toponomastica del 12/03/2024; pratica n. RM0152998

BENE N° 3 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'IMBRECCIATO, N. 71/B, 73 - PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 12/7/2022 al 12/03/2024	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 43, Sub 506, graf. Fg. 805, Part. 154 Sub 502, Zc. 5, Categoria A/10 Cl.3, Cons. 22 vani Rendita £ 15.452,39 Superficie Tot.: 555 mq Sup. Tot escl. aree scoperte: 555 mq Via dell'Imbrecciato 71/B - 73 Piano T	Variazione del 09/09/1985: Fusione e variazioni interne. In atti dal 12/07/2022 Immobili predecessori: - Fg. 805, part. 43, sub 505 - Fg. 805, part. 154, sub 501
Dal 12/03/2024	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 805, Part. 43, Sub 506, graf. Fg. 805, Part. 154 Sub 502, Zc. 5, Categoria A/10 Cl.3, Cons. 22 vani Rendita £ 15.452,39 Superficie Tot.: 555 mq Sup. Tot escl. aree scoperte: 555 mq Via dell'Imbrecciato 71/B - 73 Piano T	Variazione toponomastica del 12/03/2024; pratica n. RM153000

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'IMBRECCIATO, N. 71/B, 73 - PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	805	43	507	5	A/10	3	19 vani	Tot. 827 mq	Euro 13.345,25	S1	Si
	805	68	502					Escl. Aree scop. 827 mq			
	805	154	503								

Intestati Catastali:

- ***Omissis***: diritto di proprietà per 1/1

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELL'IMBRECCIATO, N. 71/B, 73 - PIANI 1, 2, 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	805	43	508	5	A/10	3	27 vani	Tot. 734 mq	Euro 18.964,30	1, 2, 3	NO
								Escl. Aree scop. 734 mq			

Intestati Catastali:

- ***Omissis***: diritto di proprietà per 1/1

**BENE N° 3 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA A ROMA (RM) - VIA
DELL'IMBRECCIATO, N. 71/B, 73 - PIANO T.**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	805	43	506	5	A/10	3	22 vani	Tot. 555 mq	Euro 15.452,39	T	Si	
	805	154	502					Escl. Aree scop. 555 mq				

Intestati Catastali:

- ***Omissis***: diritto di proprietà per 1/1

Corrispondenza catastale

Bene n. 1, Bene n. 2, Bene n. 3

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 19 novembre 2024 e 20 giugno 2025, si è verificata la presenza di difformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso dei sopralluoghi suddetti) relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Esse costituiscono il fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato con accesso dai civici n. 71/B e 73, e sono caratterizzate da una destinazione d'uso ad uffici (categoria catastale A/10); allo stato attuale, così come verificato in occasione dei sopralluoghi, risultano conformi alla planimetria catastale ultima in atti per quanto riguarda la destinazione d'uso dei diversi ambienti (prevalentemente ad uffici), mentre presentano difformità per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato catastalmente:

Piano Seminterrato

- Le pareti divisorie tra l'ufficio 4 ed il disimpegno 1 e tra l'ufficio 4 e l'ufficio 3 non sono in muratura; i suddetti ambienti sono ad oggi divisi tramite un infisso in metallo e vetro;
- In alcune pareti di ambienti quali l'ufficio 4, l'ufficio 1, l'ufficio 10, il bagno 1 ed il vano scale sono presenti riseghe non rappresentate nella planimetria catastale;
- Nell'ufficio 2 non è presente una risega sulla parete perimetrale che invece è rappresentata nella planimetria catastale;
- Sempre nel medesimo ufficio 2 sono presenti due finestre nella parte alta della parete perimetrale anziché l'unica finestra rappresentata nella planimetria catastale.

Piano Terra

- E' presente un unico disimpegno (identificato nella presente perizia tecnica come disimpegno 3) realizzato in una porzione dell'ufficio 6 e dell'ufficio 7, ottenuto collegando i due disimpegni previsti catastalmente, ovvero restringendo i suddetti uffici attraverso la realizzazione di pareti; gli uffici in oggetto, pertanto, risultano di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
- L'ufficio 3 è delimitato dal disimpegno 2 tramite una parete (in cui è presente una porta di collegamento tra i due ambienti), in luogo del setto murario di dimensioni minori, rappresentato catastalmente tra i due ambienti suddetti.
- L'ufficio 10 è diviso dal disimpegno 3 in parte attraverso una parete che è rappresentata anche nella planimetria catastale ed in parte attraverso un "infisso" in metallo e vetro (non rappresentato nella planimetria catastale) in cui si trova la porta di collegamento tra i due ambienti in oggetto.
- La parete che divide l'ufficio 11 dall'ufficio 10 e dal disimpegno 3 risulta leggermente traslata rispetto alla planimetria catastale ultima in atti, con conseguente diminuzione della superficie dell'ufficio 11 a favore della superficie dell'ufficio 10 e del disimpegno 3, che risulta maggiore.
- Il vano rappresentato catastalmente in corrispondenza dell'ingresso principale al fabbricato è stato suddiviso, realizzando un locale ingresso e due ulteriori uffici (ufficio 13 e ufficio 14)
- Si rileva la presenza di due piccoli setti murari nel disimpegno 5, in prossimità dell'ufficio 19 e dell'ingresso 2.
- Si rileva la presenza di una "nicchia" nell'ingresso 2.
- Le finestre presenti nella parte alta delle pareti perimetrali dell'ufficio 15 e dell'ufficio 17 non sono rappresentate nella planimetria catastale ultima in atti.
- Si rileva infine la presenza di una rampa per disabili al posto delle scale per raggiungere la seconda porta di accesso al fabbricato nel piano terra.

Primo Piano

- Il vano presente in prossimità del disimpegno 1 è stato suddiviso tramite un "infisso in metallo e vetro", realizzando due differenti vani, ovvero il disimpegno 2 e l'ufficio 3.
- Risulta chiusa la porta di collegamento tra l'ufficio 4 ed il disimpegno 1.
- Risulta chiusa la porta di collegamento tra l'ufficio 1 ed il disimpegno 2, e nel medesimo ufficio 1 si rileva la presenza di una porta di collegamento tra l'ufficio 1 stesso ed il disimpegno 1, non rappresentata nella planimetria catastale ultimain atti.
- Risulta traslata la parete divisoria tra l'ufficio 10, (che risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato catastalmente), e l'ufficio 11 (che presenta una superficie minore).
- È presente un unico bagno (bagno 4) laddove catastalmente sono rappresentati due bagni.

Secondo Piano

- La parete divisoria tra l'ufficio 4 e l'ufficio 5 è stata leggermente traslata diminuendo la superficie dell'ufficio 5 ed aumentando la superficie del'ufficio 4
- Sono stati creati due ambienti, ovvero l'ufficio 11 e l'ufficio 12, dividendo l'unico ambiente rappresentato catastalmente, con accesso dal disimpegno 3, attraverso la realizzazione di una

parete divisoria in cui è presente una porta di collegamento tra i due ambienti; è stata altresì aperta una porta di collegamento tra l'ufficio 12 e l'adiacente ufficio 13.

- Si rileva la presenza di una risega in una parete dell'ufficio 10.
- In una parete dell'ufficio 9 non si rileva la presenza della risega rappresentata nella planimetria catastale.
- Risulta realizzata una porta di collegamento tra l'ufficio 9 e l'ufficio 10, non rappresentata nella planimetria catastale.
- È presente un unico bagno (bagno 4) laddove catastalmente sono rappresentati due bagni.

In merito alle suddette difformità riscontrate nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento distinte nella presente perizia come bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3, allo stato attuale rispetto a quanto previsto catastalmente, si sottolinea che ad oggi non è possibile effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché si tratta di opere realizzate in assenza di un'idonea autorizzazione edilizia.

Note

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca delle unità immobiliari.

PARTI COMUNI- SERVITU' - PATTI

Gli immobili pignorati costituiscono il fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B, 73.

All'attualità non risulta costituito un "condominio", né è stata reperita dallo scrivente una copia dell'eventuale Regolamento di Condominio relativo al fabbricato in oggetto.

Si rileva l'esistenza di un Atto d'obbligo edilizio stipulato a rogito Notaio Ignazio De Franchis in data 26 ottobre 1983, con Repertorio n. 9452, Raccolta n. 3055 e trascritto il 29 ottobre 1983 al n. 54184 di formalità.

Si riporta di seguito uno stralcio di tale Atto d'obbligo edilizio, stipulato tra il Comune di Roma e le Società "***Omissis***" e "***Omissis***"

*"la ***Omissis*** e la ***Omissis*** proprietarie di un fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato numeri 71/B, 73, 75 e 77 (quartiere Portuense), edificato su terreno riportato al NCT al foglio 805,*

particella 43, al fine di ottenere il rilascio della richiesta concessione edilizia, per sé e loro aventi causa, si sono impegnati con il Comune di Roma a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intera costruzione, così come riportato nella planimetria allegata sub "A" all'Atto. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma".

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, gli immobili pignorati costituiscono l'intero fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B, 73.

All'attualità non risulta costituito un "condominio", nè è stata reperita dallo scrivente una copia di un eventuale Regolamento di Condominio relativo al fabbricato in oggetto.

Non sono pertanto presenti vincoli ed oneri condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B, 73, cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è dotato di una copertura a terrazza calpestabile.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate; le facciate non presentano balconi.

L'intero fabbricato in oggetto è costituito interamente dalle unità immobiliari pignorate e si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, collegati tramite scale interne: i piani seminterrato, terra, primo e secondo presentano prevalentemente una destinazione d'uso ad uffici mentre il terzo piano è adibito a terrazza (lastrico solare) e in esso sono presenti locali di servizio (adibiti a deposito o per impianti).

L'edificio in oggetto presenta diversi accessi, ma non presenta un accesso pedonale "diretto" da via dell'Imbrecciato. Tramite un cancello in metallo carrabile ed un cancelletto in metallo pedonale, posti rispettivamente al n. civico 71/B e 73 della suddetta via, si accede ad un'area esterna, censita al Catasto Terreni come "Ente Urbano", che si sviluppa perimetralmente, su tre lati del fabbricato in oggetto, che si presenta asfaltata ed è delimitata dal fronte strada da un muretto sormontato da una recinzione metallica.

Percorsa tale area esterna, saliti cinque gradini si giunge ad un portone in metallo e vetro, ovvero al portone principale di accesso al fabbricato in oggetto, posto al piano terra.

Un ulteriore accesso si ha al medesimo piano nella porzione di fabbricato che si sviluppa a sud, con una porta in metallo e vetro che si trova in prossimità del cancello pedonale di accesso all'area esterna precedentemente descritta. Tale porta è raggiungibile tramite una rampa per disabili

Nella porzione di area esterna in corrispondenza della facciata dell'edificio rivolta a nord si ha una rampa asfaltata, percorsa la quale si giunge ad una quota inferiore, ovvero al livello del piano seminterrato, laddove si rileva la presenza di ulteriori accessi al fabbricato: due accessi sono posti sulla facciata del fabbricato rivolta ad ovest, un ulteriore portone in metallo e vetro è posto sulla facciata della porzione di fabbricato rivolta a sud, mentre un'ultima porta permette l'accesso al vano "isolato", adibito a centrale termica.

Dal portone principale si accede ad un primo ambiente (ingresso) attraverso il quale è possibile raggiungere il vano scale, laddove sono presenti anche due ascensori.

Le scale di collegamento tra i diversi piani dell'edificio sono caratterizzate da gradini in marmo e da una ringhiera metallica sormontata da un corrimano in legno.

Si rileva la presenza di un montacarichi che collega tutti i piani, escluso il terzo.

I beni immobili oggetto di pignoramento presentano un'esposizione su quattro lati, (ovvero a Ovest, a Est ed a Sud ed a Nord) e sono caratterizzati da un'altezza interna utile differente sia nei diversi piani del fabbricato, che nei singoli piani per la presenza di controsoffitti nei vari ambienti

- Il piano seminterrato presenta un'altezza interna utile variabile tra 3,10 ml e 4,50 ml ca.;
- il piano terra presenta un'altezza interna utile pari a ca. 3,50 ml, ma in diversi ambienti si rileva un'altezza interna utile differente, pari a 2,60 ml e 2,90 ml ca. per la presenza di controsoffitti;
- Il primo ed il secondo piano presentano un'altezza interna utile di ca. 3,20 ml, ma in diversi ambienti si rileva un'altezza interna utile differente, pari a ca. 2,70 ml per la presenza di controsoffitti;
- I locali di servizio del terzo piano presentano un'altezza interna utile di ca. 2,50 ml.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare.

Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate; i diversi locali risultano tinteggiati prevalentemente con tonalità chiare.

Quasi tutti i bagni nei diversi piani presentano delle "finestrelle" e sono dotati di un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 1,60 m; essi sono provvisti di sanitari di normale qualità ed ovviamente non si rileva la presenza né di una doccia, né di una vasca.

I pavimenti delle unità immobiliari in oggetto sono costituiti da piastrelle in ceramica che si presentano per lo più uniformi in ciascun piano salvo in una porzione del piano terra in corrispondenza del secondo accesso che presenta una pavimentazione differente dal resto del piano, e nel vano scale, dove si rileva un'altra tipologia di piastrelle: Le tipologie di pavimento sono comunque differenti nei diversi piani.

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono per lo più in alluminio dotati di vetro singolo. Sono presenti grate in metallo in corrispondenza di alcuni infissi esterni al piano terra.

Si rileva altresì la presenza di lucernari tondi in alcuni ambienti del piano terra.

Le porte interne sono in legno.

I diversi ambienti delle unità immobiliari sono dotati di un impianto di riscaldamento/raffrescamento a fanco.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce.

Si rileva altresì la presenza di macchinari nella terrazza al piano terzo.

Nel corso dei sopralluoghi (eseguiti in data 19 novembre 2024 e 20 giugno 2025) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Tuttavia si precisa che nel corso dei suddetti sopralluoghi si sono rilevate tracce di umidità in alcuni ambienti e, come comunicato nel corso dei medesimi sopralluoghi le scale a chiocciola di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra non sono utilizzabili per motivi di sicurezza.

Si rileva altresì che il piano seminterrato si presenta in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili pignorati, effettuati in data 19 novembre 2024 e 20 giugno 2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che gli stessi risultavano occupati.

I beni pignorati, infatti, sono condotti in locazione dalla "****Omissis****".

Come riportato nel Contratto di locazione sottoscritto dal locatore, "****Omissis****" (Società che deteneva precedentemente la proprietà dei beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva) e dal conduttore, ovvero l'"****Omissis****", oggetto del contratto era l'immobile sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B, 73, composto da 91,5 vani, oltre locale terraneo e seminterrato, cantina, solaio nonché parcheggio, prospiciente l'area perimetrale della struttura di proprietà, per una superficie pari a circa 2200 mq. Esso veniva stipulato per la durata di 6 anni, con decorrenza dal 29/07/1997 e scadenza al 29/07/2003 "con rinnovazione tacita per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata"

Il canone annuo di locazione veniva pattuito in £432.000.000 annui, pari a £ 36.000.000 mensili oltre IVA come per legge.

Si evidenzia altresì quanto riportato nel contratto di locazione in oggetto, ovvero che "l'immobile viene concesso per i soli usi consentiti dalle norme urbanistiche vigenti: I locali si concedono per uso uffici amministrativi, magazzino, archivi nonché attività sanitaria ambulatoriale, comportante quindi e comunque un contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori ex art. 34 e 35 della Legge n. 392/78 con divieto di mutazione di destinazione d'uso"

Il contratto di locazione in oggetto, la cui scadenza è prevista nel luglio del 2027, è stato registrato in data 14/12/200 e risulta opponibile alla presente Procedura Esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA A ROMA (RM) - VIA
DELL'IMBRECCIATO, N. 71/B, 73 - PIANO S1

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA A ROMA (RM) - VIA
DELL'IMBRECCIATO, N. 71/B, 73 - PIANI 1, 2, 3

BENE N° 3 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA A ROMA (RM) - VIA
DELL'IMBRECCIATO, N. 71/B, 73 - PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/2010	1) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Giuseppe Ramondelli	31/03/2010	70398/13317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	26/04/2010	49912	28470
Atto tra vivi - Compravendita: - a favore della Società “***Omissis***” per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - contro la Società “***Omissis***”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Oggetto della compravendita erano gli immobili siti in Roma, via dell’Imbrecciato n. 73, censiti al Catasto Fabbricati con: ➤ Foglio 805, part. 43, sub. 505 (immobile n. 1) – piano terra					

- Foglio 805, part. 43, sub. 504 (immobile n. 2) – piano seminterrato
- Foglio 805, part. 43, sub. 503 (immobile n. 3) – piano secondo
- Foglio 805, part. 43, sub. 502 (immobile n. 4) – piano primo
- Foglio 805, part. 43, sub. 501 (immobile n. 5) – lastrico solare

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2007	1) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi - Fusione di Società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Agostini Manuela	19/12/2007	59831/8251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	19/02/2008	20852	10919

Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione:

- a favore della Società “***Omissis***” per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- contro la Società “***Omissis*** – ”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto della fusione erano, tra gli altri, le seguenti unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati con:

- Foglio 805, part. 43, Sub. 501,
- Foglio 805, part. 43, Sub. 502
- Foglio 805, part. 43, Sub. 503
- Foglio 805, part. 43, Sub. 504

Come riportato nel Quadro D – Ulteriori informazioni della Nota di Trascrizione del presente Atto di fusione “La data di effetto della fusione è stata fissata al 1° gennaio 2008: Dalla medesima data la Società ***Omissis*** ha modificato la propria denominazione sociale in ***Omissis***”

Si elencano i successivi Atti di Rettifica relativi alla suddetta Nota di Trascrizione:

- Trascrizione presentata il 05/05/2008
Reg. Generale n. 56626, Reg Particolare n. 31218

- Trascrizione presentata il 06/04/2009
Reg. Generale n. 45075, Reg Particolare n. 24240
- Trascrizione presentata il 14/04/2009
Reg. Generale n. 48244, Reg Particolare n. 26068
- Trascrizione presentata il 12/04/2010
Reg. Generale n. 42821, Reg Particolare n. 23901
- Trascrizione presentata il 05/04/2012
Reg. Generale n. 37286, Reg Particolare n. 27643
- Trascrizione presentata il 29/05/2012
Reg. Generale n. 55698, Reg Particolare n. 40974
- Trascrizione presentata il 19/03/2013
Reg. Generale n. 27439, Reg Particolare n. 20765
- Trascrizione presentata il 24/04/2013
Reg. Generale n. 41237, Reg Particolare n. 31052
- Trascrizione presentata il 09/05/2014
Reg. Generale n. 53281, Reg Particolare n. 34094
- Trascrizione presentata il 02/04/2024
Reg. Generale n. 39666, Reg Particolare n. 30178

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2002	1) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Biagio De Amicis	21/03/2002	13312	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	26/03/2002	31222	20409
<p>Atto tra vivi - Compravendita:</p> <ul style="list-style-type: none">- a favore della Società "***Omissis*** - " per la quota di 1/1 del diritto di proprietà- contro la Società "***Omissis***", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà <p>Oggetto della compravendita erano gli immobili siti in Roma, via dell'Imbrecciato n. 73, censiti al Catasto Fabbricati con:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Foglio 805, part. 43, sub. 505 (immobile n. 1) – piano terra➤ Foglio 805, part. 43, sub. 504 (immobile n. 2) – piano seminterrato➤ Foglio 805, part. 43, sub. 503 (immobile n. 3) – piano secondo➤ Foglio 805, part. 43, sub. 502 (immobile n. 4) – piano primo➤ Foglio 805, part. 43, sub. 501 (immobile n. 5) – piano terzo					

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene n. 1, Bene n. 2, bene n. 3

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 20/11/2024, relativa ai beni oggetto di pignoramento, distinti nella presente Perizia come bene n. 1, 2, 3, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 12/01/2024
Reg. gen. 3356 - Reg. part. 2425
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
Repertorio 43549 del 05/12/2023
A favore di "***Omissis***"
Contro: ***Omissis***

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritta a Roma il 24/06/2010
Reg. gen. 77856 - Reg. part. 18196
Pubblico Ufficiale: Ramondelli Giuseppe
Repertorio 70570/13389 del 17/06/20010
A favore di "***Omissis***"
Contro "***Omissis***"

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Roma (P.R.G.) l'area su cui sorge l'edificio contenente le unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella
➤ Tav. "Sistemi e Regole"- scala 1:10000, nel Sistema Insediativo alla componente denominata "Sistema dei servizi e delle infrastrutture – Servizi – Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".
Rif. Art. 83 ed art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione
- Nell'Art. 83 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *"le aree per Servizi pubblici" si articolano in aree per servizi pubblici di livello urbano ed aree per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale individuate negli elaborati 2 e 3. "Sistemi e Regole" rapp. 1:5000 e 1:10000. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale, come specificati negli articoli 84 e 85..."*
- Nell'Art. 85 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *"le aree per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale sono individuate negli elaborati 2 e 3 "sistemi e Regole", rapp. 1:5000 e 1:10000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:*
 - a) Istruzione di base....
 - b) Attrezzature di interesse comune....
 - c) Attrezzature religiose...
 - d) Verde pubblico....
 - e) Verde sportivo...
 - f) Parcheggi pubblici...
 - g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani...
 - h) Parcheggi privati..."

L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità:

- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti urbani".

- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorgono i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, è individuata tra le "aree urbanizzate del PTPR".
- L'area è ricompresa attualmente nel quartiere XI "Portuense", nella zona urbanistica 15b "Portuense" del Municipio XI di Roma Capitale (ex XV)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato nell'ultimo atto di compravendita relativo alle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva, stipulato a rogito Notaio Ramondelli Giuseppe in data 31 marzo 2010 (Repertorio n. 70398, Raccolta n. 13317) i lavori di costruzione del fabbricato cui appartengono i beni immobili stessi avevano inizio *"in data anteriore al 1° settembre 1967."*

Per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 340/C in data 6 marzo 1981, seguita da variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 222/C del 09 febbraio 1984".

Nel medesimo Atto di compravendita si riporta inoltre che successivamente venivano realizzate ulteriori lavorazioni in variante senza la prescritta concessione edilizia. Per tali abusi veniva presentata una domanda per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria con protocollo n. 67517/85, a seguito della quale in data 31 gennaio 2002 veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 273162.

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. ad oggi non è riuscito a reperire e visionare il fascicolo "di progetto" relativo alle istanze precedentemente descritte presentate per il rilascio della concessione edilizia relativa fabbricato di cui i beni immobili pignorati fanno parte, tuttavia è riuscito a reperire presso i Pubblici Uffici, ovvero telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) sia la concessione edilizia in variante rilasciata in data 9 febbraio 1984, sia parte della documentazione relativa alla suddetta istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ed alla relativa concessione edilizia in sanatoria.

Dall'analisi della documentazione reperita emerge che in data 06 marzo 1981 per il fabbricato in oggetto veniva rilasciata una prima concessione edilizia, n. 340/C.

In seguito, veniva presentata dalla Società ".

" un'ulteriore domanda, registrata in data 4 novembre 1982 al protocollo n.

45042, volta ad ottenere la concessione per l'esecuzione dei lavori in variante di ristrutturazione dell'edificio sito in Roma, via dell'Imbrecciato.

Nella seduta del 18 maggio 1983 veniva espresso dalla Commissione Edilizia il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza; in data 28 maggio 1983 veniva rilasciato il parere dell'Ufficiale Sanitario.

Alla luce anche dell'Atto d'obbligo precedentemente descritto, a seguito della suddetta domanda, in data 9 febbraio 1984 veniva rilasciata alla

la concessione edilizia n. 222/C: *"è concesso di eseguire i lavori di variante ristrutturazione edificio in conformità con il progetto approvato e alle condizioni della precedente concessione edilizia n. 340/C, rilasciata nel 1981"*.

Sussessivamente la Società "" in data 23 ottobre

1985 presentava una domanda, (registrata il 09 novembre 1985 al protocollo n. 67517/85 della Ripartizione XV), diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso ufficio sull'immobile sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B

Oggetto dell'istanza erano le opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione (ultimate tra il 2 settembre 1967 ed il 29 gennaio 1977) relativamente all'immobile identificato al Catasto Terreni al fg 805, part. 152, 153, 154.

Da quanto emerge dalla documentazione reperita dallo scrivente stimatore, l'opera risulta agibile al 1 ottobre 1983.

A seguito della suddetta domanda veniva rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 273162: *"Il Comune di Roma - Ufficio Speciale Condonò Edilizio rilascia la sanatoria per quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 69905/85"*.

Si ritiene utile riportare uno stralcio della Perizia Giurata, "Relazione concernente l'esecuzione di opere interne" redatta dal Dott. Ing. A. Giori in data 12 settembre 1985, laddove dichiara di aver visionato l'immobile sito in Roma, via dell'Imbrecciato 71/B, 73, 75... e sulla scorta della documentazione fornita dalla Società e dalle ricognizioni in loco ha potuto constatare quanto realizzato, descrivendo in particolare le opere realizzate abusivamente, *"che non hanno comportato aumento di superficie né modifiche alla sagoma dell'edificio; sono conformi alle norme del Regolamento di igiene e a quello delle fognature; riguardano un'unità immobiliare che non è stata variata dall'intervento stesso; non recano pregiudizio alla statica dell'immobile rispettando le norme vigenti in materia"*.

Tutte le variazioni oggetto del presente condono sono state già denunciate al N.C.E.U. con schede n. 69904, 69905, 69906 del 09 settembre 1985".

A seguito dell'istanza per il rilascio del certificato di abitabilità per opere condonate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 ed alla luce dell'accatastamento presentato al N.C.E.U. di Roma al n. 69905 del 9 settembre 1985, in data 27 febbraio 2002 veniva rilasciato il Certificato di Agibilità n. 26839

"Si certifica che l'immobile sito in Roma, via dell'Imbrecciato n. 71/B, identificato catastalmente dal Foglio 805 numero 43 sub. 504 è abitabile".

In merito alla regolarità edilizia dei beni immobili in oggetto innanzitutto si rileva che, come descritto precedentemente nel paragrafo "corrispondenza catastale", dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente Esperto emerge la difformità tra le planimetrie dei beni oggetto di pignoramento relative allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti), con le planimetrie catastali ultime in atti.

Nello specifico sono state rilevate difformità nei diversi piani rispetto a quanto rappresentato catastalmente relativamente alla distribuzione degli spazi interni.

Le planimetrie catastali ultime in atti e gli elaborati grafici, ovvero le planimetrie allegate alla domanda presentata per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria precedentemente descritta, sono sostanzialmente analoghe, salvo una difformità che si rileva al piano seminterrato, laddove nella planimetria allegata all'istanza di condono è presente una porta che suddivide l'attuale disimpegno 1 in due parti (oggi non presente)

Pertanto le planimetrie dei beni immobili in oggetto relative allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti in data 19 novembre 2024 e 20 giugno 2025) presentano difformità rispetto alle planimetrie allegate alla richiesta di Concessione edilizia in sanatoria precedentemente descritta.

Le unità immobiliari in oggetto, adibite prevalentemente ad uso uffici, risultano conformi per quanto riguarda la destinazione d'uso, ma risultano difformi per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Nel dettaglio si rilevano le seguenti difformità:

Piano seminterrato:

- Non si rileva la presenza di una porta che suddivide l'attuale disimpegno 1 in due parti, rappresentata nella planimetria "di progetto", ma non nella planimetria catastale ultima in atti
- Le pareti divisorie tra l'ufficio 4 ed il disimpegno 1 e tra l'ufficio 4 e l'ufficio 3 non sono in muratura; i suddetti ambienti sono ad oggi divisi tramite un infisso in metallo e vetro;
- In alcune pareti di ambienti quali l'ufficio 4, l'ufficio 1, l'ufficio 10, il bagno 1 ed il vano scale sono presenti riseghe non rappresentate nella planimetria catastale;
- Nell'ufficio 2 non è presente una risega sulla parete perimetrale che invece è rappresentata nella planimetria catastale;
- Sempre nel medesimo ufficio 2 sono presenti due finestre nella parte alta della parete perimetrale anziché l'unica finestra rappresentata nella planimetria catastale.

Piano Terra

- E' presente un unico disimpegno (identificato nella presente perizia tecnica come disimpegno 3) realizzato in una porzione dell'ufficio 6 e dell'ufficio 7, ottenuto collegando i due disimpegni previsti catastalmente, ovvero restringendo i suddetti uffici attraverso la realizzazione di pareti; gli uffici in oggetto, pertanto, risultano di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
- L'ufficio 3 è delimitato dal disimpegno 2 tramite una parete (in cui è presente una porta di collegamento tra i due ambienti), in luogo del setto murario di dimensioni minori, rappresentato catastalmente tra i due ambienti suddetti.
- L'ufficio 10 è diviso dal disimpegno 3 in parte attraverso una parete che è rappresentata anche nella planimetria catastale ed in parte attraverso un "infisso" in metallo e vetro (non rappresentato nella planimetria catastale) in cui si trova la porta di collegamento tra i due ambienti in oggetto.
- La parete che divide l'ufficio 11 dall'ufficio 10 e dal disimpegno 3 risulta leggermente traslata rispetto alla planimetria catastale ultima in atti, con conseguente diminuzione della superficie dell'ufficio 11 a favore della superficie dell'ufficio 10 e del disimpegno 3, che risulta maggiore.

- Il vano rappresentato catastalmente in corrispondenza dell'ingresso principale al fabbricato è stato suddiviso, realizzando un locale ingresso e due ulteriori uffici (ufficio 13 e ufficio 14)
- Si rileva la presenza di due piccoli setti murari nel disimpegno 5, in prossimità dell'ufficio 19 e dell'ingresso 2.
- Si rileva la presenza di una "nicchia" nell'ingresso 2.
- Le finestre presenti nella parte alta delle pareti perimetrali dell'ufficio 15 e dell'ufficio 17 non sono rappresentate nella planimetria catastale ultima in atti.
- Si rileva infine la presenza di una rampa per disabili al posto delle scale per raggiungere la seconda porta di accesso al fabbricato nel piano terra.

Primo Piano

- Il vano presente in prossimità del disimpegno 1 è stato suddiviso tramite un "infilso in metallo e vetro", realizzando due differenti vani, ovvero il disimpegno 2 e l'ufficio 3.
- Risulta chiusa la porta di collegamento tra l'ufficio 4 ed il disimpegno 1.
- Risulta chiusa la porta di collegamento tra l'ufficio 1 ed il disimpegno 2, e nel medesimo ufficio 1 si rileva la presenza di una porta di collegamento tra l'ufficio 1 stesso ed il disimpegno 1, non rappresentata nella planimetria catastale ultima in atti.
- Risulta traslata la parete divisoria tra l'ufficio 10, (che risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato catastalmente), e l'ufficio 11 (che presenta una superficie minore).
- È presente un unico bagno (bagno 4) laddove catastalmente sono rappresentati due bagni.

Secondo Piano

- La parete divisoria tra l'ufficio 4 e l'ufficio 5 è stata leggermente traslata diminuendo la superficie dell'ufficio 5 ed aumentando la superficie dell'ufficio 4
- Sono stati creati due ambienti, ovvero l'ufficio 11 e l'ufficio 12, dividendo l'unico ambiente rappresentato catastalmente, con accesso dal disimpegno 3, attraverso la realizzazione di una parete divisoria in cui è presente una porta di collegamento tra i due ambienti; è stata altresì aperta una porta di collegamento tra l'ufficio 12 e l'adiacente ufficio 13.
- Si rileva la presenza di una risega in una parete dell'ufficio 10.
- In una parete dell'ufficio 9 non si rileva la presenza della risega rappresentata nella planimetria catastale.
- Risulta realizzata una porta di collegamento tra l'ufficio 9 e l'ufficio 10, non rappresentata nella planimetria catastale.
- È presente un unico bagno (bagno 4) laddove catastalmente sono rappresentati due bagni.

In merito alla conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto della presente perizia tecnica si precisa che il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcuna pratica edilizia e/o ulteriore titolo autorizzativo relativi ai beni in oggetto, né antecedenti, né successivi alla suddetta istanza di condono edilizio ed alla relativa concessione edilizia in sanatoria rilasciata.

Pertanto non è stato rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità, con riferimento in particolare alle difformità che si rilevano rispetto alle planimetrie catastali ultime in atti.

Di conseguenza, gli interventi precedentemente descritti sono privi di titolo abilitativo, sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Per sanare gli abusi che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria.

Si precisa altresì che l'apertura e/o la chiusura di finestre comporta una modifica della facciata del fabbricato e si considera pertanto come un intervento di ristrutturazione edilizia; per la realizzazione di tali opere è richiesto il rilascio del permesso di costruire.

In alternativa si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (quindi la "demolizione" delle opere realizzate abusivamente), accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalle planimetrie catastali ultime in atti e dagli elaborati grafici allegati all'istanza presentata per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, relative ai beni immobili oggetto di pignoramento.

Dall'analisi di tale documentazione sono emerse la difformità precedentemente descritte rispetto allo stato dei luoghi attuale (rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, non sono state consegnate al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c.

Non risulta altresì redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

L'Attestato di Prestazione Energetica è il risultato di una procedura di calcolo che permette di valutare il rendimento energetico di un edificio, al fine di valutare quanta energia viene dispersa rispetto a quella che è stata utilizzata per tenere lo stesso in condizioni di comfort; è dunque un documento che certifica la prestazione energetica dell'immobile, fornendo indicazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. Esso è obbligatorio in caso di vendita di un immobile.

LOTTO 2

TITOLARITÀ

Il bene immobile distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 4, ovvero l'unità immobiliare adibita a deposito, magazzino, con accesso da via A. Fusinieri n. 24 ed ubicata al piano seminterrato del fabbricato sito in Roma, all'angolo tra via Ambrogio Fusinieri e via dell'Imbrecciato, risulta di proprietà del seguente proprietario, esecutato:

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***
con sede in)
Debitore esecutato

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

- ***Omissis*** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***
con sede in)
Debitore esecutato

CONFINI

Bene n. 4

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (bene n. 4) con accesso da via Ambrogio Fusinieri n. 24, posta al piano seminterrato del fabbricato sito in Roma, all'angolo tra via Ambrogio Fusinieri e via dell'Imbrecciato, confina, all'interno del fabbricato, con l'"androne" della porzione di fabbricato in oggetto e con altre unità immobiliari, di proprietà di terzi (ovvero delle unità immobiliari distinte con il sub. 502, con il sub. 40 ed in parte con il sub. 509).

CONSISTENZA

Bene N° 4 - stato dei luoghi all'attualità:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino / Locale di deposito	196,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	2,68 m	S1
Totale superficie convenzionale:				220,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:				220,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva distinta nella presente perizia tecnica come bene n.4 si sviluppa su un unico livello, ovvero il piano seminterrato del fabbricato sito in Roma, all'angolo tra via Ambrogio Fusinieri e via dell'Imbrecciato (con accesso dal numero civico 24 di via Ambrogio Fusinieri).

Attualmente l'unità immobiliare sviluppa una superficie interna calpestabile pari a 196,00 mq, ed è distribuita in due ambienti:

- n. 1 Locale 1(155,00 mq);
- n. 1 Locale 2 (41,00 mq)

L'immobile (bene n. 4) presenta un'altezza interna utile pari a ml. 2,68 ca. in tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare non è provvista al medesimo piano di un'area esterna, ovvero balconi e/o terrazzi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A ROMA
(RM) - VIA AMBROGIO FUSINIERI, N. 24 – PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal 06/09/1991 al 01/01/1992	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 808, Part. 95, Sub 51 Zc. 5, Categoria C/2 Cl.3, Cons. 175 mq Rendita £ 2.415 Via Ambrogio Fusinieri n. 24 – Piano S1	Variazione del 06/09/1991 in atti dal 24/07/2000 – fraz. I sub da 51-53 sost.i. sub 41-43
Dal 01/01/1992 al 25/02/1998	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 808, Part. 95, Sub 51 Zc. 5, Categoria C/2 Cl.3, Cons. 175 mq Rendita € 668,81 Via Ambrogio Fusinieri n. 24 – Piano S1	Variazione del quadro tariffario
Dal 25/02/1998 al 28/06/2006	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 808, Part. 95, Sub 51 Zc. 5, Categoria C/2 Cl.3, Cons. 175 mq Rendita € 668,81 Via Ambrogio Fusinieri n. 24 – Piano S1	Variazione degli intestati
Dal 28/06/2006 al 21/10/2008	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 808, Part. 95, Sub 51	Variazione degli intestati

		Zc. 5, Categoria C/2 Cl.3, Cons. 175 mq Rendita € 668,81 Via Ambrogio Fusinieri n. 24 – Piano S1	
Dal 21/10/2008 al 09/11/2015	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 808, Part. 95, Sub 51 Zc. 5, Categoria C/2 Cl.3, Cons. 175 mq Rendita € 668,81 Via Ambrogio Fusinieri n. 24 – Piano S1	Variazione degli intestati
Dal 09/11/2015	- ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 808, Part. 95, Sub 51 Zc. 5, Categoria C/2 Cl.3, Cons. 175 mq Rendita € 668,81 Superficie Tot.: 220 mq Via Ambrogio Fusinieri n. 24 – Piano S1	Variazione: inserimento dati superficie

Si precisa che:

- l'immobile attuale è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 808, part. 95, Sub. 51;
- l'immobile "originario" (immobile predecessore del bene attuale) era censito al Catasto Fabbricati al Foglio 808, part. 95, Sub. 11 (Costituzione del 23/03/1990);
- A seguito di "variazione in soppressione: Frazionamento e Fusione" del 21/05/1990, in atti dal 11/10/1999 (n. 46533.1/1990) veniva soppresso l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 808, part. 95, Sub. 11 e veniva costituito l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 808, part. 95, Sub. 29;
- A seguito di "variazione in soppressione: Frazionamento e Fusione" del 06/09/1991, in atti dal 24/07/2000 veniva soppresso l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 808, part. 95, Sub. 29 e veniva costituito l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 808, part. 95, Sub. 41
- A seguito di "variazione - frazionamento" del 06/09/1991, in atti dal 24/07/2000 (n. 73464.1/1991) – il sub 41 veniva sostituito dal sub 51

DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A ROMA
(RM) - VIA AMBROGIO FUSINIERI, N. 24 - PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	808	95	51	5	C/2	3	175 mq	Tot. 220 mq	Euro 668,81	S1	no

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 19 novembre 2024, si è verificata la presenza di difformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Bene n. 1

L'unità immobiliare distinta nella presente Perizia Tecnica come bene n. 4, destinata catastalmente a magazzini e locali di deposito (categoria catastale C/2), si sviluppa su un unico livello (al piano seminterrato) ed allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale ultima in atti per quanto riguarda la destinazione d'uso (magazzino), mentre presenta difformità per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico si rileva la seguente difformità rispetto a quanto rappresentato catastalmente, ovvero una porzione dell'unico locale rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti è stato suddiviso, con la realizzazione di due pareti divisorie, in due diversi ambienti, che ad oggi si presentano collegati tra loro tramite un'apertura realizzata sulla parete divisoria di dimensioni minori. In merito alla suddetta difformità riscontrata nelle unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 4, allo stato attuale rispetto a quanto previsto catastalmente, si sottolinea che ad oggi non è possibile effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché si tratta di opere realizzate in assenza di un'idonea autorizzazione edilizia.

Note

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca delle unità immobiliari.

PARTI COMUNI- SERVITU' - PATTI

L'immobile pignorato si trova al piano seminterrato di un fabbricato sito in Roma all'angolo tra via Ambrogio Fusinieri e via dell'Imbrecciato; l'unità immobiliare pertanto è "inserita in un contesto condominiale" e risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

All'attualità risulta costituito un "condominio", amministrato da "", (via).

Ad oggi non è stata reperita dallo scrivente una copia dell'eventuale Regolamento di Condominio relativo al fabbricato in oggetto.

Si rileva l'esistenza di due Atti d'obbligo stipulati tra il Comune di Roma e la Società che ha edificato il fabbricato di cui il bene immobile pignorato fa parte.

Un primo Atto d'obbligo veniva stipulato a rogito Notaio Franco Ventura in data 13 dicembre 1988, con Repertorio n. 117149/15062 e veniva trascritto il 15/12/1988 al n. 62335 di formalità.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'Atto d'obbligo in oggetto, stipulato tra il Comune di Roma e la ***Omissis***

*"Premesso che la ***Omissis*** è proprietaria del terreno posto tra la via dell'Imbrecciato, la proprietà e via nel Comune di della superficie di metri quadri duemilacinquecento...*

- *Che la ***Omissis*** ha presentato in data 9 febbraio 1984 al n. 6202 di protocollo un progetto per la costruzione di edificio commerciale sul terreno dinanzi descritto;*
- *Che il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 2 ottobre 1985 subordinando il rilascio della concessione alla presentazione da parte di essa Cooperativa di un atto mediante il quale la stessa:*
- *Si è obbligata a vincolare l'area occorrente di metri quadri duemilacinquecento al servizio della costruzione;*
- *Si è obbligata a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadri seicento a parcheggio privato al servizio dell'edificio ed una superficie di metri quadri trecentosessanta a parcheggio di uso pubblico assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60;*
- *Si è obbligata altresì a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.*

*Ciò premesso, desiderando essa Cooperativa uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con l'atto la ***Omissis*** si è impegnata a quanto sopra descritto.*

Le obbligazioni suddette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

.....

Un secondo Atto d'obbligo veniva stipulato a rogito Notaio Millozza in data 16 novembre 1989, con Repertorio n. 123028 Raccolta n. 19400 e veniva trascritto il 18/11/1989 al n. 59406 di formalità.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'Atto d'obbligo in oggetto, stipulato tra il Comune di Roma e la

****Omissis****

"In data 23 marzo 1989 al n. 20960 di protocollo veniva presentato un progetto di variante; che il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 4 ottobre 1989 subordinando il rilascio della concessione in variante alla presentazione da parte della società di un atto mediante il quale la società stessa si obblighi:

....

Desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, con il trascrivendo Atto la Società

****Omissis***per sé ed aventi causa, si impegna:*

1) *A destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato al servizio dell'edificio commerciale le superfici di mq. 1.271,35 e parcheggio ad uso pubblico la superficie di mq 227,40, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltrte di terra vegetale di almeno 60 cm.*

2) *A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio*

Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma".

Si ritiene utile altresì richiamare la Convenzione edilizia stipulata a rogito Notaio Sergio Bartolucci in data 9 novembre 1983 tra Comune di Roma e la "

" con Repertorio n. 5669/1814.

Di detta convenzione, trascritta il 18/11/1983 al n. 57886 di formalità, si riporta di seguito stralcio:

*"La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 l'assegnazione in proprietà per la diretta urbanizzazione ed edificazione da parte della ***Omissis***delle aree di sua proprietà site in Roma, via dell'Imbrecciato, ricadenti nel P.Z. n. 60, quali risultano individuate dalla planimetria allegata sub. D al presente atto....*

.....

*Con la presente convenzione il Comune di Roma assegna alla ***Omissis***la cubatura residenziale pari a mc 51.000 e la cubatura non residenziale pari a mc 7.650, con l'intesa che l'assegnazione debba considerarsi come assegnazione in proprietà; cubature da realizzarsi sull'area di proprietà della ***Omissis***stessa, come sopra descritta.*

....

La comparente si obbliga a realizzare, a sua cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria previste dal piano nell'ambito dei terreni indicati in premessa:

a) *Costruzione della rete stradale....*

- b) *Costruzione dell'impianto di acqua potabile e di innaffiamento, con l'osservanza di quanto precisato al successivo art. 6*
- c) *Costruzione di tutte le opere di fognature atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento sia delle acque usate sia delle acque piovane con l'osservanza di quanto precisato al successivo art. 7*
- d)

Art. 4 cessione di aree.

Art 20 – validità della convenzione

La presente convenzione è impegnativa per la comparente fin d'ora, ma lo diventerà per il Comune di Roma dopo il visto di esecutorietà in sede tutoria.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, per il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia tecnica come bene n. 4, all'attualità risulta costituito un "condominio", (amministrato da "").

Ad oggi non è stata reperita dallo scrivente una copia dell'eventuale Regolamento di Condominio relativo al fabbricato in oggetto, nè sono stati comunicati dall'Amministratore di Condominio al sottoscritto gli eventuali oneri condominiali aggiornati (ovvero le spese per la gestione degli spazi comuni) ancora da versare a favore del "condominio" da parte del debitore Esecutato relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Pertanto non è possibile precisare l'eventuale debito che il debitore esecutato ha ad oggi nei confronti del Condominio, né è possibile quantificare l'importo medio degli oneri dovuti per le "spese condominiali ordinarie" (ovvero delle spese "comuni" con gli altri condomini), relativamente al bene oggetto della presente Procedura Esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito in Roma, all'angolo tra via dell'Imbrecciato e via Ambrogio Fusinieri, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta una struttura in cemento armato ed è dotato di una copertura piana, a terrazza.

Il fabbricato è composto da due "corpi di fabbrica" principali caratterizzati da diverse altezze; le superfici esterne dell'edificio sono finite per lo più in vetro "a specchio", mentre una porzione è finita con intonaco civile; le facciate non presentano balconi.

Il fabbricato, è stato realizzato conformemente allo standard edilizio-architettonico del periodo di costruzione; nel caso di specie la porzione di fabbricato nella quale si trova il bene immobile pignorato è costituita da due piani fuori terra e due piani interrati (ovvero un piano interrato destinato

prevalentemente a parcheggi, (autorimessa) un piano interrato costituito essenzialmente da magazzini e locali di deposito, un piano terra, a destinazione prevalentemente commerciale, ed un ulteriore piano destinato prevalentemente ad uso uffici).

Il fabbricato in oggetto presenta diversi accessi sia su via dell'Imbrecciato (laddove si trovano principalmente gli accessi in corrispondenza di ciascun negozio al piano terra) sia su via Ambrogio Fusinieri, (laddove parte la rampa carrabile che porta al secondo piano interrato e dove si rilevano due ulteriori accessi al primo piano interrato).

Il bene immobile oggetto di pignoramento non presenta un accesso pedonale "diretto" da via Ambrogio Fusinieri. Tramite una serranda metallica, posta al n. civico 24 della suddetta via (numero civico non indicato in prossimità dell'apertura in oggetto), si accede ad un primo ambiente interno comune; attraverso un portone in metallo e vetro si accede ad un successivo ambiente, ovvero un "androne" su cui affacciano le porte di accesso a diverse unità immobiliari, tra cui il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva, a cui si accede tramite una porta tagliafuoco

L'unità immobiliare, come rilevato in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene, è caratterizzata da un'altezza interna utile pari a ml. 2,68.

Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate;

I pavimenti dell'unità immobiliare in oggetto sono in cemento,

Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono posizionati sulla parte alta della parete rivolta a Nord/Est e sono costituiti da finestre in metallo, dotati di vetro singolo.

Si rileva altresì la presenza di un infisso in vetro, con telaio fisso, posizionato nella parte alta della parete che divide il locale 1 dal locale 2.

Non vi sono porte interne.

Non è presente un impianto di riscaldamento

E' presente un impianto di illuminazione "a vista" con punti luce posizionati a soffitto.

Nel corso del sopralluogo (eseguito in data 19 novembre 2024) si è rilevato che l'unità immobiliare appare ad un esame visivo, in generale, in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 19 novembre 2024 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava nella disponibilità del debitore esecutato, anche se in stato di abbandono.

In esso si rinveniva la presenza di materiali e oggetti vari, ovvero arredi e scatoloni in cartone.

In occasione del sopralluogo il Custode Giudiziario veniva immesso nel possesso dell'immobile.

Come riportato nell'apposito verbale di sopralluogo *"l'avv. Giacomo Augenti, nella qualità di Procuratore di dichiara di essere stato delegato a consegnare le chiavi dell'immobile pignorato nonostante la rinuncia alla procura alle liti trasmessa ieri. L'Avv. Augenti non essendo riuscito a contattare l'Amministratore della Società si limita a consegnare le chiavi in proprio possesso"*.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - UNITÀ IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA AMBROGIO FUSINIERI, N. 24 – PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2008	a) ***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi – Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Ramondelli Giuseppe	21/10/2008	69079/12827	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	23/12/2008	169537	104569

Atto tra vivi - Scissione:

- a favore della Società "****Omissis****" per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- contro la Società ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Oggetto dell'Atto di scissione era, tra gli altri, l'immobile sito in Roma, via Ambrogio Fusinieri n. 24, censito al Catasto Fabbricati con Foglio 808, part. 95, sub. 51

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni della Nota di Trascrizione dell'Atto in oggetto si riporta che *"Le società" "****Omissis****" e "****Omissis****" hanno rettificato e confermato ad ogni effetto di legge il presente atto di scissione con atto a rogito Notaio Giuseppe Ramondelli in data 16 dicembre 2008 rep. n. 69308/12895".*

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2006	***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Ramondelli Giuseppe	28/06/2006	66763/11903	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	18/07/2006	94628	55953
<p>Atto tra vivi - Compravendita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a favore della Società “***Omissis***” per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - contro la Società “***Omissis***”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà <p>Oggetto della compravendita era l’unità immobiliare sita in Roma, via A. Fusinieri n. 24, censito al Catasto Fabbricati con Foglio 808, part. 95, sub. 51</p>					

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1988	***Omissis*** (1/1)	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Biagio De Amicis	28/06/2006	12233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	26/02/1988	9855	7033

<p>Atto tra vivi - Compravendita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a favore della Società “ ***Omissis***”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - contro la Società “***Omissis***”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà <p>Oggetto della compravendita era l’unità immobiliare sita in Roma, via A. Fusinieri n. 24, censito al Catasto Fabbricati con Foglio 808, part. 95, sub. 41</p> <p>Nella Sezione D – Ulteriori informazioni della Nota di Trascrizione dell’Atto in oggetto si riporta che:</p> <p>1) La compravendita e avvenuta a corpo, per il prezzo pagato e quietanzato di complessive £. 493.718.000, nello stato di fatto e nella condizione giuridica attuale degli immobili stessi, con ogni azione e ragione, adiacenze e pertinenze, usi, accessioni ed accessori, servitu attive e passive se ed in quanto esistenti, nulla escluso ed eccettuato ivi compresa la proporzionale quota di proprietà delle parti e spazi comuni a tutto il fabbricato di cui fanno parte ex art.1117 c.c. e con tutti i diritti e ragioni condominiali;</p>					
--	--	--	--	--	--

in particolare con tutte le norme e gli obblighi derivanti dalla convenzione stipulata con il Comune di Roma in data 9.11.1983 con Atto a rogito del notaio Bartolucci di Roma Rep.5669/1814, trascritto a Roma il 18 novembre 1983 al n.57886 di formalita; nonche dagli atti stipulati con gli enti erogatori di pubblici servizi e dagli atti d'obbligo stipulati con il Comune di Roma con Atto a rogito del notaio Ventura di Roma del 13.12.1988 rep.117149/15062, trascritto a roma il 15.12.1988 al n.62335 di formalita, e con Atto a rogito del Notaio Edmondo Millozza di Roma del 16.11.1989 rep.123028/19400 trascritto a Roma il 18.11.1989 al n.59406 di formalita; convenzione e atti d'obbligo ai quali le parti hanno fatto espresso riferimento e le cui clausole si intendono come qui di seguito riportate e trascritte onde formare parte integrante e sostanziale, per cui la societa acquirente, dalla data odierna, e subentrata pienamente pro-quota alla societa venditrice in tutti i relativi oneri, diritti, obblighi eservitu, accollandosi le rispettive responsabilita ed esonerandone espressamente la societa venditrice, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.40 della legge 28.2.1985 n°47 e successive modifiche e integrazioni, la signora nella qualita, ammonita ai sensi di legge, ha dichiarato che la costruzione di quanto in oggetto, e stata effettuata in forza della concessione edilizia n. 1506/c del 30.12.1988 e successiva variante n.1548/c del 9.12.1989 rilasciata dal comune di Roma, e che successivamente a tali date non ha subito interventi edilizi, ne mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione.

2) il subalterno 41 afferente l'immobile descritto al punto 1) dell'art.1) dell'atto in trascrizione, è derivato dal sub alterno 29 di cui all'originaria scheda protocollo n. 46533/90 e successiva scheda prot. n. 73464 del 6.9.91”.

Si ritiene utile richiamare il “Preliminare di vendita” stipulato a rogito Notaio Avv. Christian Voccia in data 17 febbraio 2022

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/2022		Atto tra vivi - Preliminare di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Christian Voccia	17/02/2022	5831/4596	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	21/02/2022	20351	14258

Atto tra vivi – Preliminare di Vendita:

- a favore della Società "***Omissis***", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- contro la Società "***Omissis***", per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Oggetto del preliminare di vendita era l'unità immobiliare sita in Roma, via A. Fusinieri n. 24, censito al Catasto Fabbricati con Foglio 808, part. 95, sub. 51

Come riportato nell'art. 5 dell'Atto in oggetto:

"Le parti convengono di addivenire alla stipula del definitivo atto di compravendita entro e non oltre il 30 settembre 2022 con atto a mio rogito".

Si precisa che successivamente non ha avuto luogo la trascrizione del titolo definitivo, con conseguente decadimento dell'efficacia prenotativa della trascrizione del preliminare; tale contratto preliminare, pertanto, non è opponibile al creditore procedente.

Si rileva altresì l'esistenza di un Atto Preliminare di Vendita stipulato a rogito Notaio Voccia C. in data 17 febbraio 2022, Repertorio n. 5831, Raccolta n. 4596

Trascritto in data 21/02/2022 al Reg. Generale n. 20351, Reg. Particolare n. 14258, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile oggetto di pignoramento identificato al Catasto Fabbricati con Foglio 808, particella 95, sub. 51 (Bene n. 4)

A favore di "***Omissis***"

Contro "***Omissis***"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene n. 4

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 18/02/2025, relativa al bene oggetto di pignoramento, distinto nella presente Perizia come bene n. 4, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 12/01/2024

Reg. gen. 3356 - Reg. part. 2425

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Repertorio 43549 del 05/12/2023

A favore di "***Omissis***"

Contro: ***Omissis***

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritta a Roma il 01/08/2007
Reg. gen. 141272 - Reg. part. 36569
Pubblico Ufficiale: Lipari Anna Maria
Repertorio 132560/27467 del 27/07/2007
A favore di "***Omissis***"
Contro "***Omissis***"

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Roma (P.R.G.) l'area su cui sorge l'edificio contenente le unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella
 - Tav. "Sistemi e Regole"- scala 1:10000, nel Sistema Insediativo alla componente denominata "Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".
Rif. Art. 44, art. 45 ed art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione
- Nell'Art. 43 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *"Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962..."*
- Nell'Art. 45 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *"Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.*
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:
T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera..."
- Nell'Art. 48 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che *" Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.*

Il piano di Zona n. 60 bis "Colli Portuensi Nord" si sviluppa lungo la Valle del Fosso di Papa Leone e si innesta sulla struttura viaria di via dell'Imbrecciato; al suo interno la ***Omissis*** ha avuto assegnato un terreno contraddistinto con la sigla "R9", della superficie di 2.500 mq, che si presenta sotto la forma di un versante di collina.

In tale lotto di terreno veniva realizzato un complesso in parte destinato ad uffici, (per lo più in una torre alta 5 piani) ed in parte a destinazione commerciale, (nella porzione di fabbricato che sviluppa una superficie maggiore), con una buona dotazione di parcheggi
Dotazione di parcheggi

L'intervento in oggetto ovvero la realizzazione dell'edificio di cui fa parte il bene immobile oggetto di pignoramento è compreso nello specifico programma di attuazione (PEEP) del Comune di Roma ed inserito nel Piano di Zona n. 60 bis "Colli Portuensi Nord" in applicazione della Legge 167 del 18/04/1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità:

- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo" come "paesaggio degli insediamenti urbani" e come "area di visuale".
- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, è individuata tra le "aree urbanizzate del PTPR". Nella "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. I lett. a e art 136 D. Lgs 42/2004) essa è individuata come - "lett. C) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" - "lett. C) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico"

Rif. Art. 8 Norme PTPR

Articolo 8 "Beni paesaggistici, art. 134, comma 1, lettera a) del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio"

1. I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a), e dell'articolo 136 del Codice comprendono:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali; 10*
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici; d) le bellezze panoramiche e così pure i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze...."*

- L'area è ricompresa attualmente nel Suburbio VII "Portuense", nella zona urbanistica 15b "Portuense" del Municipio XI di Roma Capitale (ex XV)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato nell'atto di compravendita relativo all'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, stipulato a rogito Notaio Biagio De Amicis in data 25 febbraio 1998 (Repertorio n. 12233) *"la signora nella qualita, ammonita ai sensi di legge, ha dichiarato che la costruzione di quanto in oggetto, è stata effettuata in forza della concessione edilizia n. 1506/C del 30.12.1988 e successiva variante n.1548/C del 9.12.1989 rilasciata dal Comune di Roma, e che successivamente a tali date non ha subito interventi edilizi, né mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione"*.

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. è riuscito ad oggi a reperire telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) la concessione edilizia in variante n. 1548/C rilasciata in data 9 dicembre 1989, ed è riuscito a visionare la documentazione edilizia relativa ai progetti suddetti, volti ad ottenere la concessione edilizia per la edificazione del fabbricato a cui appartiene il bene immobile oggetto di pignoramento.

Dall'analisi della documentazione reperita emerge che:

in data 9/02/1984 la ***Omissis***presentava il progetto esecutivo delle opere da realizzare (prot. n. 6202) relative al Comparto R9 del Piano di Zona n. 60 bis "Colli Portuensi Nord".

In data 18/04/1985 venivano presentati i nuovi tipi modificati con prot. n. 22108.

In data 30 dicembre 1988 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 1506/C, protocollo 6202/84.

Successivamente la ***Omissis***presentava una domanda, registrata in data 23 marzo 1989 al n. di protocollo 20960 della Ripartizione XV, volta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di variante dell'edificio non residenziale sito in Roma, località Colli Portuensi, ovvero una variante senza aumento di cubatura alla concessione edilizia n. 1506/C del 30/12/88.

Nella seduta del 4 ottobre 1989 veniva espresso il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza dalla Commissione Edilizia

In data 13 ottobre 1989 veniva espresso il Parere dell'Ufficiale Sanitario.

In data 9 dicembre 1989 il Comune di Roma rilasciava alla ***Omissis***la concessione edilizia n. 1548/C

In merito alla regolarità edilizia del bene immobile in oggetto innanzitutto si rileva che, come descritto precedentemente nel paragrafo "corrispondenza catastale", dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente Esperto emerge la difformità tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento relativa allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso del sopralluogo eseguito), con la planimetria catastale ultima in atti per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico si rileva la seguente difformità rispetto a quanto rappresentato catastalmente, ovvero la una porzione dell'unico locale rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti è stato suddiviso, con la realizzazione di due pareti divisorie, in due diversi ambienti, che ad oggi si presentano collegati tra loro tramite un'apertura realizzata sulla parete divisoria di dimensioni minori. La planimetria catastale ultima in atti e gli elaborati grafici "di progetto", ovvero le planimetrie allegate alle domande presentate per il rilascio della concessione edilizia precedentemente descritta, si presentano difformi, in quanto le planimetrie di progetto non presentano la stessa configurazione planimetrica, né la medesima distribuzione degli spazi interni.

Pertanto la planimetria del bene immobile in oggetto relativa allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 19 novembre 2024) presenta difformità rispetto alle planimetrie allegate alle richieste di Concessione edilizia precedentemente descritte.

L'unità immobiliare in oggetto, adibita a magazzino, risulta conforme per quanto riguarda la destinazione d'uso, ma risulta difforme per quanto riguarda la conformazione planimetrica e la distribuzione degli spazi interni.

In merito alla conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica si precisa che il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcuna pratica edilizia e/o ulteriore titolo autorizzativo relativi ai beni in oggetto, né antecedenti, né successivi alla suddetta concessione edilizia rilasciata.

Pertanto non è stato rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità, ovvero relativamente alla conformazione planimetrica del bene in oggetto ed alla distribuzione degli spazi interni.

Di conseguenza, gli interventi precedentemente descritti sono privi di titolo abilitativo, sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Per sanare l'abuso che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria. In alternativa si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (quindi la "demolizione" delle opere realizzate abusivamente), accertato quest'ultimo da un'ideonea autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Si rileva altresì che lo scrivente non ha rinvenuto né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relativa all'unità immobiliare oggetto del pignoramento e/o al fabbricato di cui essa fa parte.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalla planimetria catastale ultima in atti e dagli elaborati grafici "di progetto" allegati all'istanza presentata per il rilascio della concessione edilizia relativa al fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto di pignoramento.

Dall'analisi di tale documentazione sono emerse la difformità precedentemente descritte rispetto allo stato dei luoghi attuale rilevato nel corso del sopralluogo eseguito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due distinti lotti unico così costituiti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1:** unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 – piano S1.
- **Bene N° 2:** unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 – piani 1, 2, 3.
- **Bene N° 3:** unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 – piano T.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità sono di proprietà della ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Trattasi, pertanto, di unità immobiliari adibite ad uso ufficio, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica, che si sviluppano al piano seminterrato (bene n. 1), al piano terra (bene n. 3), ai piani primo, secondo e terzo (bene n. 2) di un fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73;

L'intero fabbricato sito in Roma, via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 è pertanto costituito interamente dalle unità immobiliari pignorate e si sviluppa su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato, collegati direttamente tramite scale interne e due ascensori:

- il piano seminterrato presenta una destinazione d'uso prevalentemente ad uffici; in un locale al medesimo piano, a cui si accede direttamente e unicamente dall'esterno è presente la centrale termica.
- i piani seminterrato, primo e secondo presentano una destinazione d'uso ad uffici;
- il terzo piano è costituito prevalentemente da una terrazza praticabile (lastrico solare) e in esso si trovano locali di servizio di modeste dimensioni (adibiti a deposito o per impianti), che presentano gli accessi unicamente dall'esterno (ovvero dalla terrazza e non dal vano scale).

Il fabbricato in oggetto presenta perimetralmente, su tre lati un'area esterna asfaltata.

Il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 805, part. 152, su cui insistono i beni immobili oggetto di pignoramento, distinti nella presente perizia tecnica come bene n. 1, bene n. 2, bene n. 3, e la porzione di terreno distinto al Catasto Terreni con foglio 805, part. 152 sono caratterizzati da una superficie pari rispettivamente a 340 mq e 55 mq, e sono identificati catastalmente come particelle con "qualità" "Ente urbano. Si precisa che tali "particelle" non sono espressamente richiamate nell'Atto di pignoramento.

A tal proposito si ritiene utile richiamare la definizione di Ente Urbano già riportata precedentemente nel paragrafo "Descrizione".

L'ente urbano indica che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato; esso non è mai volturabile. L'ente urbano non ha intestatari perchè è semplicemente il "lotto" su cui insiste il fabbricato.

Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito.

Riassumendo, gli Enti Urbani sono quelle porzioni di territorio che, una volta edificate, vengono censite nel Catasto fabbricati; pertanto, il terreno è oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell' inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati. Il mappale in qualità di "ente urbano", risulterà quindi al catasto terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane",

Si precisa che l'ente urbano non va confuso con l'area urbana (categoria F/1), censita esclusivamente al catasto fabbricati e che, generalmente, rappresenta una pertinenza scoperta di un fabbricato o di un lotto. L'area urbana è intestabile e volturabile ma è senza reddito.

Si precisa che il lotto di terreno in oggetto, distinto al Catasto Terreni con foglio 805, part. 152, così come la porzione di terreno identificata al Catasto Terreni con foglio 805, part. 153 non sono espressamente richiamati tra i beni immobili oggetto dell'Atto di pignoramento.

L'edificio in oggetto presenta diversi accessi, ma non presenta un accesso pedonale "diretto" da via dell'Imbrecciato. Tramite un cancello in metallo carrabile ed un cancelletto in metallo pedonale, posti rispettivamente al n. civico 71/B e 73 della suddetta via, si accede ad un'area esterna, censita al Catasto Terreni come "Ente Urbano", che si sviluppa perimetralmente, su tre lati del fabbricato in oggetto e che si presenta asfaltata.

Percorsa tale area esterna, saliti cinque gradini si giunge ad un portone in metallo e vetro, ovvero al portone principale di accesso al fabbricato in oggetto, posto al piano terra rialzato.

Un ulteriore accesso si ha al medesimo piano rialzato nella porzione di fabbricato che si sviluppa a sud, con una porta in metallo e vetro che si trova in prossimità del cancello pedonale di accesso all'area esterna precedentemente descritta. Tale porta è raggiungibile tramite una rampa per disabili.

Nella porzione di area esterna in corrispondenza della facciata dell'edificio rivolta a nord si ha una rampa asfaltata, percorsa la quale si giunge ad una quota inferiore, ovvero al livello del piano seminterrato, laddove si rileva la presenza di ulteriori accessi al fabbricato:

un portone ed una portain metallo e vetro posti sulla facciata del fabbricato rivolta ad ovest;

un ulteriore portone in metallo e vetro posto sulla facciata della porzione di fabbricato rivolta a sud;

un ultimo accesso al vano "isolato", ovvero a cui si accede unicamente dall'area esterna, dove è alloggiata la centrale termica.

Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni civili; è un'area ad alta densità abitativa, con una buona dotazione di servizi nelle vicinanze.

Si tratta di una zona periferica, situata a Sud/Ovest del comune di Roma, ed ubicata internamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere XI "Portuense", nella zona urbanistica 15b

"Portuense" del Municipio XI di Roma Capitale (ex XV) e confina con il rione XX "Testaccio", con i quartieri X "ostiense" e XXXII "Europa", con il suburbio VII "Portuense".

Il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova a ca. 400 m da un'importante arteria viaria quale via Portuense.

Si tratta di una zona servita dai mezzi pubblici. In prossimità dall'edificio sito in via dell'Imbrecciato n. 71/B-73 vi sono due fermate del bus: a circa 30 m (in via dell'Imbrecciato) vi è la fermata del Bus "Imbrecciato/Kossuth" (autobus 710), mentre a circa 400 m (in via Portuense) vi è la fermata del Bus "Portuense/La Loggia" (autobus 96, 719, 786, 786F, n719).

A circa 1,4 Km, vi è la stazione "Villa Bonelli" della linea FL1 del servizio ferroviario regionale del Lazio che collega Orte con Fiumicino Aeroporto utilizzando la ferrovia Firenze-Roma e la ferrovia Roma-Fiumicino.

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una zona con una discreta dotazione di parcheggi; si rileva tuttavia che in occasione del sopralluogo si è riscontrata difficoltà nel trovare parcheggio.

Il bene n. 1, unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata Roma, via dell'Imbrecciato, 71/B, 73 - piano S1, è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: via dell'Imbrecciato, n. 71/B

Fg. 805, Part. 43, Sub. 507, graff. Fg. 805, Part. 68, Sub. 502, graff. Fg. 805, Part. 154, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A/10 Classe 3, Consistenza 19 vani, Superficie catastale tot. 827 mq, Escluse aree scoperte 827 mq, Rendita € 13.345,25.

Il bene n. 2, unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata Roma, via dell'Imbrecciato, 71/B, 73 - piano 1, 2, 3 è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: via dell'Imbrecciato, n. 71/B

Fg. 805, Part. 43, Sub. 508, Zc. 5, Categoria A/10 Classe 3, Consistenza 27 vani, Superficie catastale tot. 734 mq, Escluse aree scoperte 734 mq, Rendita € 18.964,30.

Il bene n. 3, unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata Roma, via dell'Imbrecciato, 71/B, 73 - piano T, è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: via dell'Imbrecciato, n. 71/B - 73

Fg. 805, Part. 43, Sub. 506, graff. Fg. 805, Part. 154, Sub. 502, Zc. 5, Categoria A/10 Classe 3, Consistenza 22 vani, Superficie catastale tot. 555 mq, Escluse aree scoperte 555 mq, Rendita € 15.452,39.

LOTTO 2

- **Bene N° 4:** unità immobiliare ad uso magazzino/locale di deposito (categoria catastale C/2) ubicata a Roma (RM) - via Ambrogio Fusinieri, n. 24 - piano S1.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'attualità sono di proprietà della ***Omissis*** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Trattasi, pertanto, di un'unità immobiliare adibita ad uso magazzino/locale di deposito, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica, che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato sito in Roma, via Ambrogio Fusinieri, n. 24.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte si sviluppa all'angolo tra via dell'Imbrecciato e via Ambrogio Fusinieri ed è caratterizzato da una destinazione d'uso prevalentemente commerciale ed a negozi; esso è costituito da due corpi di fabbrica principali che presentano diverse altezze; la porzione di fabbricato nella quale si trova il bene immobile pignorato è costituita da diversi piani fuori terra e due piani interrati (ovvero un piano interrato destinato prevalentemente a parcheggi, un piano seminterrato costituito essenzialmente da magazzini e locali di deposito, un piano terra, a destinazione prevalentemente commerciale, ed ulteriori piani destinati prevalentemente ad uso ufficio).

Il fabbricato in oggetto presenta diversi accessi sia su via dell'Imbrecciato (laddove si trovano principalmente gli accessi in corrispondenza di ciascun negozio al piano terra) sia su via Ambrogio Fusinieri, (laddove parte la rampa carrabile che porta al secondo piano interrato e dove si rilevano due ulteriori accessi al primo piano interrato).

Il bene immobile oggetto di pignoramento non presenta un accesso pedonale "diretto" da via Ambrogio Fusinieri. Tramite una serranda metallica, posta al n. civico 24 della suddetta via (numero civico non indicato in prossimità dell'apertura in oggetto), si accede ad un primo ambiente interno comune; attraverso un portone in metallo e vetro si accede ad un successivo ambiente, ovvero un "androne" su cui affacciano le porte di accesso a diverse unità immobiliari, tra cui il bene immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni civili; è un'area con una buona dotazione di servizi nelle vicinanze.

Si tratta di una zona periferica, situata a Sud/Ovest del comune di Roma, ed ubicata internamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, nel Suburbio VII "Portuense", nella zona urbanistica 15b "Portuense" del Municipio XI di Roma Capitale (ex XV) e confina con il Suburbio VIII "Gianicolense", con il quartiere XI "Portuense", con il quartiere XXXII "Europa" e le Zone XXXIX "Tor di Valle" e XL "Magliana Vecchia".

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova a ca. 1,6 Km da un'importante arteria viaria quale via Isacco Newton.

Si tratta di una zona servita dai mezzi pubblici. In prossimità del bene immobile sito in via A. Fusinieri n. 24 vi sono diverse fermate del bus: a circa 170 m (in via dell'Imbrecciato) vi è la fermata del Bus "Imbrecciato/Almansi" (autobus 711), a circa 180 m (in via Lenin) vi è la fermata del Bus "Lenin/Imbrecciato" (autobus 710, 711), a circa 650 m (in via Alberese) vi è la fermata del Bus "Newton/Papa Leone" (autobus 31, 713)

A circa 1,2 Km, vi è la stazione "Villa Bonelli" della linea FL1 del servizio ferroviario regionale del Lazio che collega Orte con Fiumicino Aeroporto utilizzando la ferrovia Firenze-Roma e la ferrovia Roma-Fiumicino.



Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva si trova in una zona con una buona dotazione di parcheggi; lo scrivente in occasione del sopralluogo non ha riscontrato difficoltà nel trovare parcheggio.

Il bene n. 4, unità immobiliare ad uso magazzino/locale di deposito (categoria catastale C/2) ubicata Roma, via Ambrogio Fusinieri, 24 - piano S1, è identificato al catasto Fabbricati:

indirizzo: via Ambrogio Fusinieri n. 24

Fg. 808, Part. 95, Sub. 51, Zc. 5, Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 175 mq, Superficie catastale tot. 220 mq, Rendita € 668,81.



Lotto 1

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare due diversi criteri di stima:

- il metodo analitico;
- il metodo diretto o sintetico comparativo.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In tal senso, si sottolinea come la stima del valore commerciale del bene pignorato sia stata determinata dallo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. considerando il particolare periodo in cui essa viene eseguita, caratterizzato dalla guerra in atto in Ucraina e dalla guerra in Medio-Oriente, che certamente influenzano il mercato immobiliare, e quindi la domanda e l'offerta di beni.

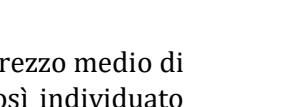
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), i cui dati sono disponibili in rete;



Per tale fonte, i valori di mercato sono rilevati direttamente dal personale tecnico, relativamente a ciascuna tipologia di immobile attraverso una scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto non è riuscito a reperire i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Procedimento di stima analitico

Tenendo conto di tutti i valori locativi reperiti dallo scrivente e alla luce del canone a cui ad oggi sono realmente locati i beni oggetto di pignoramento si ritiene congruo per i beni immobili stessi un valore di locazione pari a 11,50 €/mq per mese.

Pertanto nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 24.690,50 pari ad un canone lordo annuo di € 296.286,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 207.400,20.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 6,5% - 7,5% in relazione al tipo di immobile non residenziale e alla sua disponibilità sul mercato. Nel caso di specie si considera adeguato un saggio di capitalizzazione pari a 6,5%.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 6,5%, si ottiene:

$$V1 = \frac{€ 207.400,20}{0,065} = € 4.186.650,00$$

Procedimento di stima sintetico comparativo

Tenendo conto di tutti i valori reperiti si ritiene congruo per il bene immobile in oggetto un valore di mercato a mq pari a euro 1.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto N° 1 - Bene 1: unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 - piano S1 Bene 2: unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale	2147,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 4.186.650,00	100,00	€ 4.186.650,00

A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 - piani 1, 2, 3. Bene 3: unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicata a Roma (RM) - via dell'Imbrecciato, n. 71/B, 73 - piano T.					
Totale lotto:					€ 4.186.650,00

Operando una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima abbiamo che il valore di mercato in regime di libero mercato relativamente alla piena proprietà dei beni immobili distinti nella presente perizia tecnica come bene n. 1, bene n. 2 e bene n. 3 è pertanto pari a € 4.165.000,00 (valore arrotondato)

Sul valore di stima delle unità immobiliari in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare deprezzamenti dovuti alle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni stessi.

A tal proposito si premette che, come descritto precedentemente nel paragrafo "Regolarità edilizia", le planimetrie dei beni immobili in oggetto relative allo stato dei luoghi attuale (stato rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti in data 19 novembre 2024 e 20 giugno 2025) presentano difformità rispetto alle planimetrie allegate alla richiesta di Concessione edilizia in sanatoria precedentemente descritta. Le unità immobiliari in oggetto, adibite prevalentemente ad uso uffici, risultano conformi per quanto riguarda la destinazione d'uso, ma risultano difformi per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Gli interventi descritti nei paragrafi precedenti sono privi di titolo abilitativo, sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Per sanare gli abusi che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.

Si precisa altresì che l'apertura e/o la chiusura di finestre comporta una modifica della facciata del fabbricato e si considera quindi come un intervento di ristrutturazione edilizia; per la realizzazione di tali opere è richiesto il rilascio del permesso di costruire. Pertanto, per sanare l'abuso consistente nell'apertura di nuove finestre al piano terra ed al piano seminterrato si rende necessaria la presentazione di un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente.

In alternativa si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (quindi la "demolizione" delle opere realizzate abusivamente), accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia degli immobili stessi, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Nel complesso, considerate le sanzioni amministrative, le imposte, i diritti di segreteria e tutti i documenti necessari per le pratiche in esame, oltre alle spese per la conseguente, necessaria variazione catastale e l'onorario di un professionista abilitato, è possibile stimare un costo complessivo di € 4.500,00, che rappresenta il deprezzamento del valore di stima dell'unità immobiliare in esame.

Al valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare un deprezzamento a seguito della locazione in atto, poiché viene meno la caratteristica della disponibilità, e questo restringe la cerchia della domanda. Trattasi nel caso di specie di un contratto di locazione con scadenza nel luglio del 2027, opponibile alla Procedura Esecutiva in oggetto.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato si applica un ulteriore deprezzamento del suddetto valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, cioè una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto, si ritiene congruo un deprezzamento del valore di stima delle unità immobiliari in esame pari al 20% del valore stesso.

In conclusione, basandosi unicamente sui risultati certi conseguiti nel corso della propria indagine, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., formula il seguente

Valore finale di stima: Lotto 1: € 3.328.400,00; Valore arrotondato: € 3.328.000,00

Lotto 2

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In tal senso, si sottolinea come la stima del valore commerciale del bene pignorato sia stata determinata dallo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. considerando il particolare periodo in cui essa viene eseguita, caratterizzato dalla guerra in atto in Ucraina e dalla guerra in Medio-Oriente, che certamente influenzano il mercato immobiliare, e quindi la domanda e l'offerta di beni.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), i cui dati sono disponibili in rete;

Per tale fonte, i valori di mercato sono rilevati direttamente dal personale tecnico, relativamente a ciascuna tipologia di immobile attraverso una scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto N° 2 – Bene 4: unità immobiliare ad uso magazzino/loCALE di deposito (categoria catastale C/2) ubicata a Roma (RM) - via Ambrogio Fusinieri, n. 24 – piano S1	220,00 mq	500,00 €/mq	€ 110.000,00	100,00	€ 110.000,00
Totale lotto:					€ 110.000,00

Sul valore di stima delle unità immobiliari in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare deprezzamenti dovuti alle eventuali spese necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni stessi, ed alla mancanza del certificato di agibilità.

A tal proposito si premette che, come descritto precedentemente nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'unità immobiliare in oggetto, adibita a magazzino, risulta conforme per quanto riguarda la destinazione d'uso, ma risulta difforme per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni e la configurazione planimetrica.

Non è stato rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità, ovvero relativamente alla conformazione planimetrica ed alla distribuzione degli spazi interni.

Di conseguenza, gli interventi precedentemente descritti sono privi di titolo abilitativo, sono stati realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.

Per sanare l'abuso che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del

preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.

Nel complesso, si considerano le sanzioni amministrative, le imposte, i diritti di segreteria e tutti i documenti necessari per le pratiche in esame da presentare, le spese varie, oltre alle spese per l'onorario di un professionista abilitato.

In alternativa si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (quindi la "demolizione" delle opere realizzate abusivamente), accertato quest'ultimo da un'ideale autorizzazione amministrativa, al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Si rileva altresì che lo scrivente non ha rinvenuto né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità, e/o la relativa domanda relativa all'unità immobiliare oggetto del pignoramento e/o al fabbricato di cui essa fa parte.

Sul valore di stima dei beni immobili in oggetto è necessario operare altresì un deprezzamento a causa della mancanza del certificato di agibilità; fermo restando che non si conosce, allo stato attuale, l'esito di una eventuale domanda di rilascio del certificato medesimo, in quanto ogni valutazione spetta al competente Ufficio preposto al suo rilascio: appare comunque opportuno e congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione.

Nel complesso, si considerano le imposte, i bolli, tutti i documenti necessari per la richiesta del rilascio del certificato di agibilità e l'onorario di un professionista abilitato.

Nel complesso, considerate le sanzioni amministrative, le imposte, i diritti di segreteria e tutti i documenti necessari per le pratiche in esame, oltre alle spese per la conseguente, necessaria variazione catastale e l'onorario di un professionista abilitato, è possibile stimare un costo complessivo di **€ 10.000,00**, che rappresenta il deprezzamento del valore di stima dell'unità immobiliare in esame.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato si applica un ulteriore deprezzamento del suddetto valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, cioè una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10 % del valore stesso.

In conclusione, basandosi unicamente sui risultati certi conseguiti nel corso della propria indagine, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., formula il seguente

Valore finale di stima: Lotto 2: € 90.000,00

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