

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea
nell'**esecuzione Immobiliare 436/2023 del R.G.E.**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LOCALE COMMERCIALE CON MAGAZZINO E ACCESSORI
(LOTTO 2)**

ROMA, VIALE DEL TINTORETTO NN.100-102, ED. "D"



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità.....	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	30
Riepilogo bando d'asta.....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 436/2023 del R.G.E.....	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 282.000,00.....	36

Con provvedimento del 23/02/2024, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Bene oggetto di pignoramento:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale con magazzino ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto nn. 100 - 102, edificio D, scala A, interno 1, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio VIII, zona urbanistica 11F - TRE FONTANE - quartiere Q.XX Ardeatino e precisamente in Viale del Tintoretto nn. 101-102.

La zona si trova a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato est di via Laurentina.

Il quartiere confina con:

- a nord con la zona urbanistica 11E - Tor Marancia;
- a est con la zona urbanistica 11G - Grottaperfetta;
- a sud con la zona urbanistica 12B - Villaggio Giuliano;
- a ovest con la zona urbanistica 12° - Eur.

L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Cristoforo Colombo e le linee bus 716 e 767, che mettono in comunicazione la zona con la metropolitana della linea B.

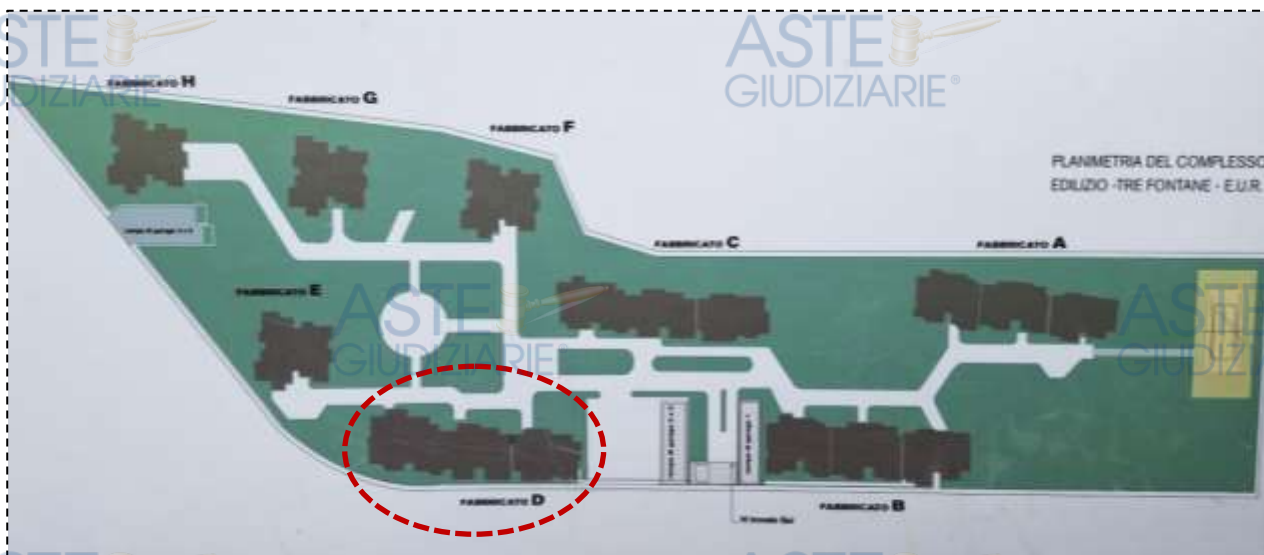


LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth



La vendita del bene non è soggetta a IVA.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da n. 10 piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano le cantine, i box auto e la centrale termica; al piano terra si trova l'androne e la guardiola; dal primo piano all'ottavo piano gli appartamenti uso ufficio, mentre al nono piano si trovano i locali tecnici, i lavatoi, gli stenditoi e il terrazzo condominiale.



VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2

VISTA ESTERNA IMMOBILE



IMMAGINE N°3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

Locale commerciale posto ai piani terra e seminterrato del fabbricato D, scala A, distinto con il numero di interno 1, confinante con: vano scala, viale del Tintoretto, distacchi per più lati, salvo altri.

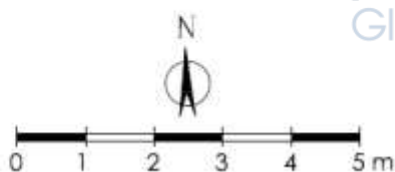
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commercaile	Altezza	Piano
Locale commerciale - PT	95,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	4,40 m	T
Ex locale deposito - PT	23,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	4,40 m	T
Sottonegozio (Magazzino)	108,00 mq	124,00 mq	0,50	62,00 mq	2,57 m - 3,50 m	S1
Totale superficie commerciale:				189,00 mq		

STATO DEI LUOGHI - SOTTONEGOZIO - PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO
TRASFORMATO
ILLEGITTIMAMENTE IN
PALESTRA CON I RELATIVI
SERVIZI E ACCESSORI

ALTRA
UNITA'
IMM.



PALESTRA



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

SAUNA

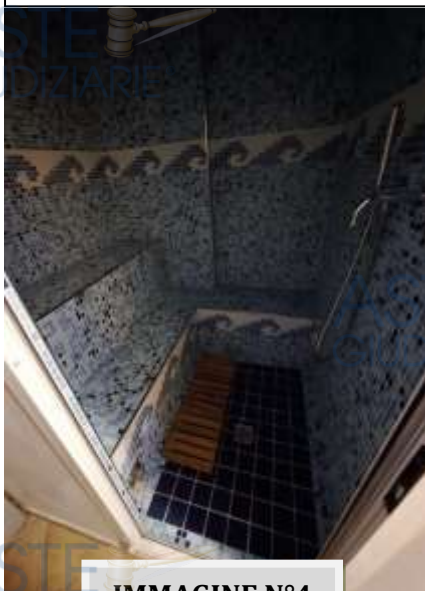


IMMAGINE N°4

DISIMPEGNO 1



IMMAGINE N°5

DOCCIA



IMMAGINE N°6

DISIMPEGNO 2



IMMAGINE N°7

SPOGLIATOIO



IMMAGINE N°8

MAGAZZINO



IMMAGINE N°9

LAVANDERIA



IMMAGINE N°10

RIPOSTIGLIO 1



IMMAGINE N°11

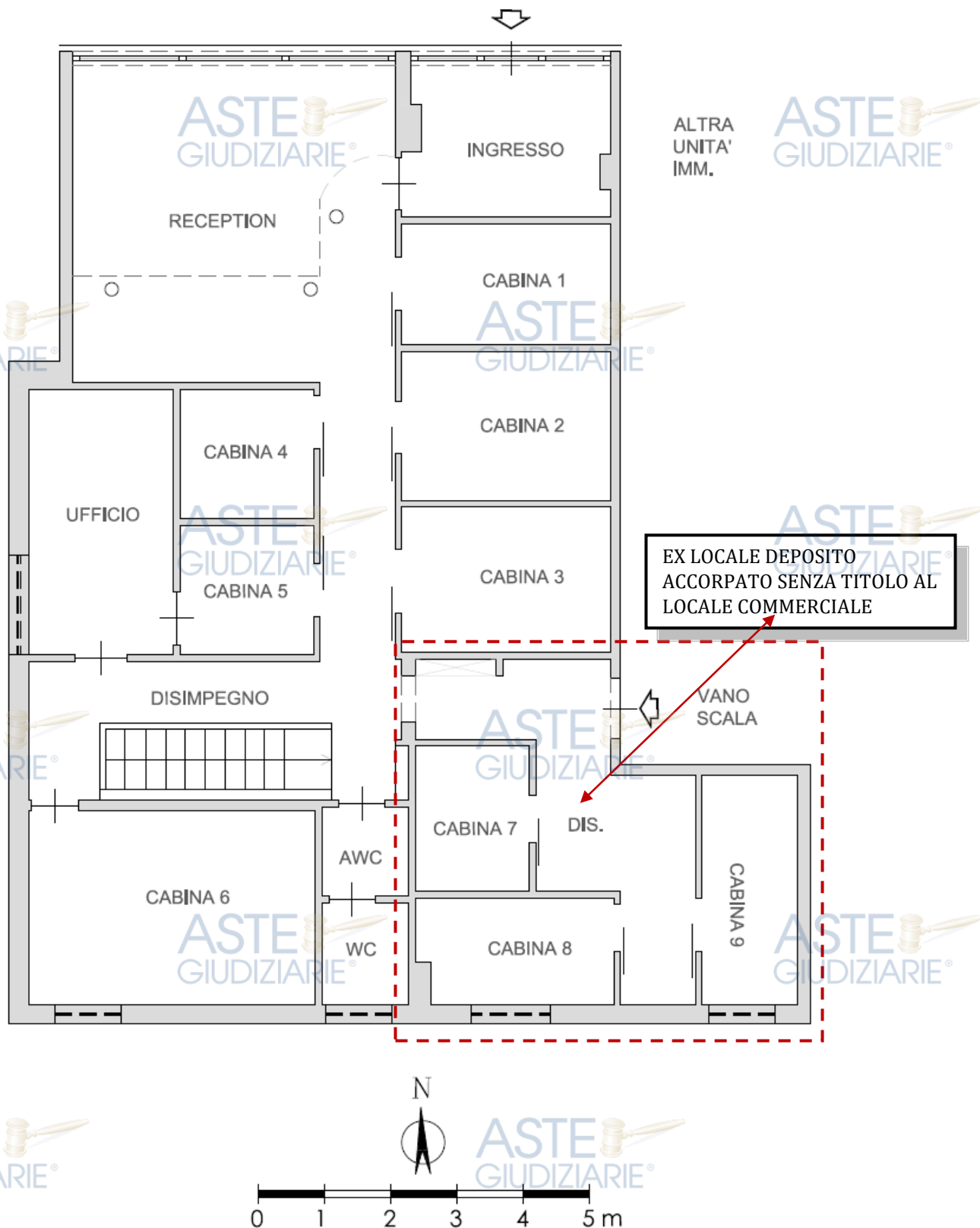
SCALA INTERNA



IMMAGINE N°12

STATO DEI LUOGHI - LOCALE COMMERCIALE - PIANO TERRA

VIALE DEL TINTORETTO



INGRESSO



IMMAGINE N°13

RECEPTION



IMMAGINE N°14



IMMAGINE N°15

DISIMPEGNO



IMMAGINE N°16

CABINA 1



IMMAGINE N°17

CABINA 4



IMMAGINE N°18

CABINA 5



IMMAGINE N°19

UFFICIO



IMMAGINE N°20

DISIMPEGNO CON SCALA INTERNA



IMMAGINE N°21

DISIMPEGNO CON INGRESSO DAL VANO SCALA



IMMAGINE N°22

CABINA 7



IMMAGINE N°23



IMMAGINE N°24



IMMAGINE N°25



IMMAGINE N°26



IMMAGINE N°27



IMMAGINE N°28



IMMAGINE N°29



IMMAGINE N°30



Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 874 Particella: 212 Sub.: 62

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		874	212	62	5		C/1	7	162 m ²	Totale: 299 m ²	Euro 8.048,67	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in vista dei dati di superficie.
Indirizzo	VIALE DEL TINTORETTO n. 100-102 Edificio D Scala A Interno 1 Piano 3-51											
Notifica	Partita Mod.58											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 16
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 176
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 293
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 300
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 358

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		874	212	62	5		C/1	7	162 m ²		Euro 8.048,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2006 Pratica n. RM0975157 in atti dal 05/12/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 131156.1/2006)
Indirizzo	VIALE DEL TINTORETTO n. 100-102 Edificio D Scala A Interno 1 Piano 3-51											
Notifica	Partita Mod.58											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 16
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 176
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 293
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 300
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 358

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		874	212	62	5		C/1	7	162 m ²		L. 15.584.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro catastale
Indirizzo	VIALE DEL TINTORETTO n. 100-102 Edificio D Scala A Interno 1 Piano 3-51											
Notifica	Partita 265153 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		874	212	62	5		C/1	7	162 m ²		Euro 8,02 L. 15.519	AMPLIAMENTO del 05/05/1987 in atti dal 17/08/2000 (n. 55774.1/1987)
Indirizzo	VIALE DEL TINTORETTO n. 100-102 Edificio D Scala A Interno 1 Piano 3-51											
Notifica	Partita 265153 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		874	212	62								VARIAZIONE del 05/05/1987 in atti dal 22/05/1998 FUSIONE VA.SPINT.VAR.DEST. (n. 55774.1/1987)
Indirizzo	VIALE TINTORETTO n. 100-102											
Notifica	Partita 265153 Mod.58											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/12/2006 Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 75759 - COMPRAVENUTA Nota presentata con Modello Unico n. 5280.1/2007 Reparto PI di ROMA in atti dal 17/01/2007		

Situazione degli intestati dal 16/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 16/12/2004
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/12/2004 Pubblico ufficiale SEVERINI LUIGIANO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 174027 - COMPRAVENUTA Nota presentata con Modello Unico n. 104423.1/2004 Reparto PI di ROMA in atti dal 27/12/2004		

Situazione degli intestati dal 10/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 10/01/2002
DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/01/2002 Pubblico ufficiale DADO DANIELA Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 60773 - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ - Ratificata dalla trise. n.87595/2002 Trascrizione n. 66072.1/2002 Reparto PI di ROMA in atti dal 25/09/2002		

Situazione degli intestati dal 05/05/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 05/01/2002
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 05/05/1987 in atti dal 22/05/1998 FUSIONE VA.SPINT.VAR.DEST. (n. 55774.1/1987)		

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	212	62	5	C1	7	162 mq	Totale: 209 mq	8048,67 €	T - S1

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.874, p.lla 212, sub. 62 - PT

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1952, N. 658)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Viale DEL TINTORETTO 100-102
Ditta CON SEDE IN MILANO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PALAZZINA "D"
PIANO TERRA
NEGOZIO E
SOTTO NEGOZIO
NEGOZIO/h = ml. 4,55

VIALE DEL TINTORETTO
Civ. 100 | Civ. 102

SCALA "A"

STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

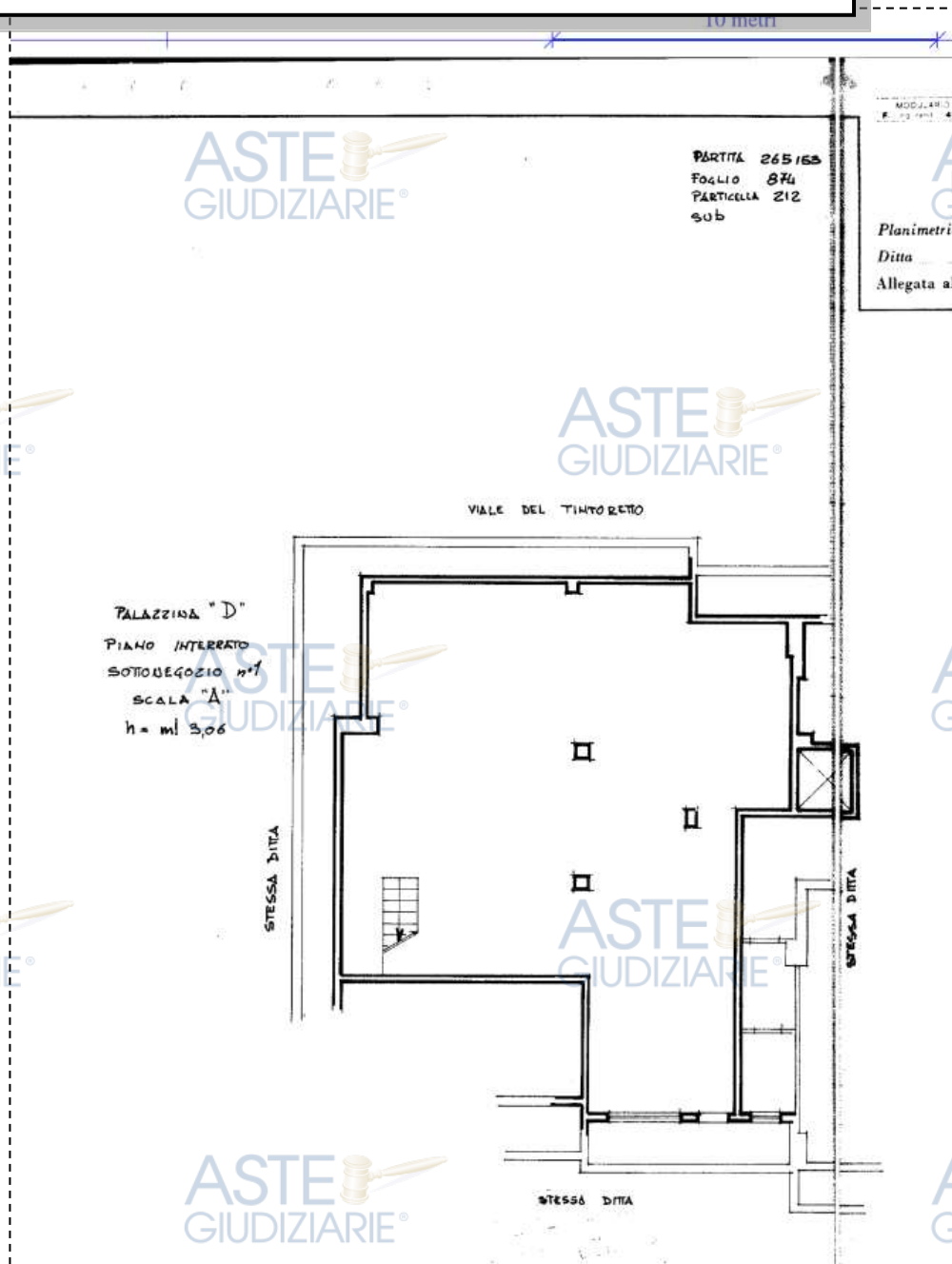
Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA
PROT. N°

Compilata dall'ARCHITETTO
Stefano CASARATI
(Firma, nome e cognome dell'autore)
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di **ROMA e RIETI**
DATA

metria in atti

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – f.874, p.lla 212, **sub. 62 – PS1**



PRECISAZIONI

Bisogna precisare che il piano seminterrato (magazzino) è stato trasformato illegittimamente, senza alcun titolo edilizio, in palestra con i relativi servizi. Si riporta di seguito uno stralcio della relazione di progetto, dal quale si evince che il piano seminterrato era destinato a cantine e garage:

PIANI SOPRATERRA			
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq.	VOLUME mc.
Torreno	androni e locali condom.	349	1.134,25
Ritirato			
1° Piano	abitazioni	862,19	2.802,12
2° Piano	" "	862,19	2.802,12
3° Piano	" "	862,19	2.802,12
4° Piano		862,19	2.629,78
5° Piano		862,19	2.629,78
6° piano		862,19	2.629,78
TOTALI		5.522,14	17.429,95

B) Costruzioni misurabili a superficie (2)

mq.

PATTI

Si riporta di seguito uno stralcio dell'atto d'obbligo del 28 ottobre 1971:

La società XXXXXXXX è proprietaria di un terreno sito in Roma, in via di lottizzazione nei pressi della via Laurentina, località "Tre Fontane" della superficie di mq 24.034, distinto nel nuovo Catasto Terreno del Comune di Roma al foglio 874 con le particelle 16/p, 17/p, 18/p, 27, 33, 278/p, 281, 282/p, 283/p.

Che per la costruzione di n.8 (otto) fabbricati (denominati A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8) da erigersi sul terreno stesso sono stati presentati al Comune di Roma in data 8 maggio 1970 n.6 (sei progetti registrati ai seguenti numeri di protocollo:

- N. 16384 quanto al fabbricato A1
- N. 16385 quanto al fabbricato A2
- N. 16386 quanto al fabbricato A3
- **N. 16387 quanto al fabbricato A4**
- N. 16388 quanto al fabbricato A5
- N. 16389 quanto ai fabbricati A6, A7, A8

Che i progetti di cui trattasi sono stati approvati dal Comune di Roma avendo riportato pareri favorevoli espressi dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28 luglio 1970, subordinando il rilascio delle rispettive licenze di costruzione alla presentazione da parte della società “.” come sopra rappresentata, di un atto mediante si obbliga a mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto una superficie complessiva pari a 1 mq (un metro quadrato) di area netta per ogni 20 (venti) mc costruiti fuori terra e cioè mq 5.381,43 corrispondente al totale della cubatura fuori terra degli 8 edifici ammontante complessivamente a 107.500 e dettagliatamente:

- mc 13.665,71 quanto al fabbricato A1
- mc 21.516,50 quanto al fabbricato A2
- mc 21.516,50 quanto al fabbricato A3
- **mc 16.295,39 quanto al fabbricato A4**
- mc 8.626,47 quanto al fabbricato A5
- mc 8.626,47 quanto al fabbricato A6

- mc 8.626,47 quanto al fabbricato A7
- mc 8.626,47 quanto al fabbricato A8

nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco fra i fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova sostanzialmente in discreto stato manutentivo.

Si precisa però che, al piano terra e al piano S1, sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci.



Come risulta dal verbale di accesso (cfr. allegato), la legale rappresentante della Società locataria, nel corso del sopralluogo presso l'immobile ha dichiarato che: "nel locale seminterrato c'è un'infiltrazione da circa un anno che dipende da perdite provenienti dal locale adiacente adibito a caldaia condominiale".



Si riporta di seguito uno stralcio dell'art. 1117 del Codice Civile — Parti comuni dell'edificio:

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio. Il suddetto fabbricato è disposto su n. 8 piani fuori terra con ascensore, oltre un piano seminterrato.

L'immobile oggetto di pignoramento è adibito a centro benessere con palestra e servizi igienici al piano seminterrato (privi di legittimazione urbanistica e certificato di agibilità).

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni e spogliatoio sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni dell'immobile sono miste: gres e laminato al piano terra, gres e monocottura al piano seminterrato.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio e ferro.

L'impianto termico è a pompa di calore e split.

L'immobile è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, acqua sanitaria e fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 29/05/2024 - l'immobile è risultato occupato dalla XXXXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXXXX) in forza del contratto di locazione registrato il 28/07/2016 (RM 1 serie 3T n. 015974), che all'art. 2 prevede espressamente: "la locazione avrà durata di anni sei dal 01-07-2015 al 30-06-2021 rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni". Tale contratto, essendo stato registrato prima della notifica del pignoramento immobiliare, risulta opponibile alla procedura esecutiva. Il canone di locazione previsto corrisponde ad € 20.400,00/anno oltre IVA, da aggiornare annualmente.

All'art. 3 del contratto si legge testualmente: "[...] il locatore evidenzia che trattasi di bene immobile strumentale ai sensi dell'art. 10 D.p.r. 633/72 concesso in locazione a soggetto esercente attività d'impresa e pertanto sottoposto ad imposta sul valore aggiunto ordinaria".

Si precisa che i canoni di locazione dell'immobile pignorato sono oggetto di pignoramento da parte del Super Condominio e del Condominio .

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

[...] il compendio immobiliare in oggetto è pervenuto nella titolarità della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, anzidetta, in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- **atto di conferimento in società**, ricevuto dal Notaio Daniela Dado di Trieste in data 10 gennaio 2002 repertorio n. 60773, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste in data 30 gennaio 2002 al n.202, serie IV, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 24 settembre 2002 al n. 66872 reg. part.; e successive note di trascrizione in rettifica trascritte presso la medesima Conservatoria rispettivamente in data 27 febbraio 2008 al n.13143 reg. part., ed in data primo agosto 2019 al n.67369 reg. part.; e successivi atti in rettifica ricevuti dal Notaio Maurizio Misurale di Roma rispettivamente in data 16 dicembre 2002, repertorio n.154835, ed in data 20 giugno 2003, repertorio n. 157614, debitamente registrati, e trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 rispettivamente in data 20 dicembre 2002 al n. 87595 reg. part., ed in data 8 luglio 2003 al n. 39630 reg. part.; mediante il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Trieste (codice fiscale XXXXXXXXXXXX) mediante conferimento di ramo d'azienda, diventava proprietaria, del compendio immobiliare in oggetto;

- **atto di vendita**, ricevuto dal Notaio Luciano Severini in Milano in data 16 dicembre 2004, repertorio n. 174020/21007, debitamente registrato, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 24 dicembre 2004 al n.104423 reg. part.; mediante il quale, la società XXXXXXXXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXXXXXXX), ebbe a vendere alla società XXXXXXXXXXXX, con sede in (codice fiscale XXXXXXXXXXXX, che ebbe ad acquistare, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto;

- **atto di trasformazione società**, ricevuto dal Notaio Claudio Cerini di Roma in data primo dicembre 2006, repertorio n. 205053/57258, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 4 dicembre 2006, depositato presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Roma il 4 dicembre 2006, protocollo n. 262516, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 11 dicembre 2006 al n. 99390 reg. part.; e successivo atto di rettifica , ricevuto dal Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 15 dicembre 2006, repertorio n. 101905, debitamente registrato e trascritto presso la medesima Conservatoria in data 20 dicembre 2006 al n. 102058 reg. part.; mediante il quale, la società XXXXXXXXXXXX, ebbe a trasformarsi in società in nome collettivo con la denominazione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in (già con sede in);

- **atto di vendita**, ricevuto dal Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 dicembre 2006, repertorio n. 75759/16631, debitamente registrato, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 16 gennaio 2007 al n. 3280 reg. part." mediante il quale, la società XXXXXXXXXXXXXXXX anzidetta, ebbe a vendere alla società XXXXXXXXXXXXXXXX anzidetta, che ebbe ad acquistare, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto; pertanto risultato rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.;

FORMALITÀ

[...] a tutto il giorno 15 (quindici) maggio 2023 (duemilaventitre) il compendio immobiliare in oggetto risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 23 gennaio 2007 al numero 2375 reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo in linea capitale di euro 1.480.213,00 (un milione quattrocentoottantamila duecentotredici virgola zero zero) per un totale di 2.960.426,00 (due milioni novecentosessantamila quattrocentoventisei virgola zero zero) a favore di XXXXXXXXX - XXXXXXXXXi XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXX (codice fiscale XXXXXXXX), e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXX, anzidetta, con atto ricevuto dal Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 dicembre 2006, repertorio n. 75783/16654, debitamente registrato, avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, la porzione immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 216, subalterno 505; successivamente frazionato con atto ricevuto dal medesimo Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 marzo 2017, repertorio n. 76190, debitamente registrato, ed annotato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 3 aprile 2007 al n. 29366 reg. part.; mediante il quale alla porzione immobiliare in oggetto è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 488.000,00 (quattrocentoottantamila virgola zero zero) e di ipoteca di Euro 976.000,00 (novecentosettantaseimila virgola zero zero);

- **ipoteca volontaria**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 23 gennaio 2007 al numero 2378 reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo in linea capitale per euro 1.596.888,00 (un milione cinquecentonovantaseimila ottocentoottantotto virgola zero zero) per un totale di euro 3.193.776,00 (tre milioni centonovantatremila settecentosettantasei virgola zero zero) a XXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXX), e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXX, anzidetta, con atto ricevuto dal Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 dicembre 2006, repertorio n. 75786/16657, debitamente registrato, avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 212, subalterno 62; successivamente frazionato con atto ricevuto dal medesimo Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 marzo 2017, repertorio n. 76191, debitamente registrato, ed annotato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 in data 20 aprile 2007 al n. 33063 reg. part.; mediante il quale alla porzione immobiliare in oggetto è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 644.960,00 (seicentoottantanovemila novecentosessanta virgola zero zero) e di ipoteca di Euro 1.289.920,00 (un milione duecentoottantanovemila novecentoventi virgola zero zero);

- **ipoteca giudiziale**, per l'importo in linea capitale di Euro 57.582,58 (cinquantasettemila cinquecentoottantadue virgola cinquantotto) per un totale di euro 115.165,16 (centoquindicimila

centosessantacinque virgola sedici), a **favore** XXXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXX), e **contro** la XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX anzidetta, derivante decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 14 dicembre 2022, repertorio n. 21782, ed iscritta presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma in data 24 aprile 2023 al n. 7532 reg. part., avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto;

- **ipoteca giudiziale**, per l'importo in linea capitale di Euro 23.765,91, per un totale di 47.531,82 (quarantasettemilacinquecentotrentuno virgola ottantadue), a favore del XXXXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale), e contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXX anzidetta, derivante decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 2 gennaio 2023, repertorio n. 234, ed iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 in data 24 aprile 2023 al n. 7534 reg. part., avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto;

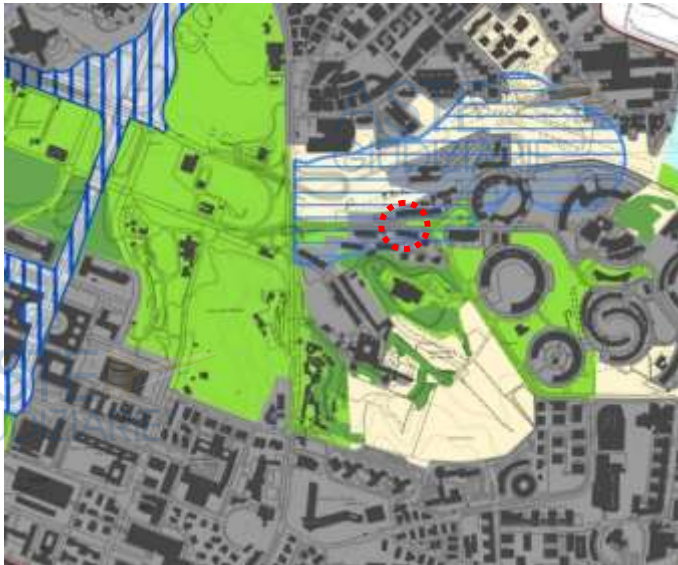
- **pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 8 maggio 2023 al n. 41275 reg. part., a **favore della società** XXXXXXXXXXXX anzidetta, e contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXX anzidetta, gravante sul compendio immobiliare in oggetto relativo alla procedura esecutiva in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3":



Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: *"Paesaggio degli insediamenti Urbani"* e nel Sistema del Paesaggio Naturale: *"Coste marine, lacuali e corsi d'acqua"*:



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parco, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Servico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi
Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento risulta il vincolo di *"protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua"*:



Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004	
a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime
b058_001	b) protezione delle coste dei laghi
c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua
d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt s.l.m.
f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali
g058_001	g) protezione delle aree boscate
h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico
i058_001	i) protezione delle zone umide
m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico
n058_001	n) protezione ambiti di interesse archeologico
o058_001	o) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto
p058_001	p) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto
q058_001	q) riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 (58 codice ISTAT della provincia (68: numero, lunghezza)

Il fabbricato "D" di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato con **Licenza edilizia n.62 protocollo n. 16387/70**, rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 e successiva **variante n. 668** rilasciata in data **29 maggio 1972**.

STRALCIO LICENZA EDILIZIA N.62 PROT. N. 16387/70

Protocollo N. 16387 Rip. XV - Mod. 79
Anno 1972 Licenza N. 62

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di edificio presentato da [redacted]
quale proprietario ed a firma del [redacted] quale Direttore dei Lavori registrato il 8-5-72 al n. 16387 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 2-2-72

Visto il verbale di linee e quote n. [redacted]

Visto [redacted]

IL SINDACO

rilascia a [redacted] - [redacted] - [redacted]
abitante in Via [redacted]
la licenza per la costruzione di [redacted]
sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: [redacted]

Nel fabbricato siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al di sotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.C.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dal Regolamento Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

In sede esecutiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene edilizia, con particolare riguardo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.

Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.

La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare n. 2406 del 15-11-1963.

L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.

Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscaldamento dovrà essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il benestare del Comando Vigili del Fuoco.

Il rilascio della licenza di abitabilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'anzidetto Comando.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporre a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, 8 GEN. 1972 Quietanza N. 6723 per L. [redacted]

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio p. IL SINDACO

Protocollo N. 9903

Anno 1972

Rip. XV - Mod. 79

Licenza N. 668

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di variante edificio in via loc. Lanuvio
presentato da [redacted]
quale proprietario ed a firma del
registrato il 22-3-72 al n. 9903 di protocollo della XV Ripartizione.
Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta
del 11-4-72
Visto il verbale di linee e quote n.
Visto

IL SINDACO

rilascia a [redacted]
abitante in Via [redacted]
la licenza per la costruzione di variante edificio
sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: delib. n. 62 del 8-1-72.

Nel fabbricato siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

In sede esecutiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene edilizia, con particolare riguardo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.

Cappe e canne di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.

La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare n. 2406 del 15-11-1963.

L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.

Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscaldamento dovrà essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il beneplacito del Comando Vigili del Fuoco.

Il rilascio della licenza di abitabilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'anzidetto Comando.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

28 MAR 1972 Quietanza N.

2807 per. L. 13.000

Roma, li

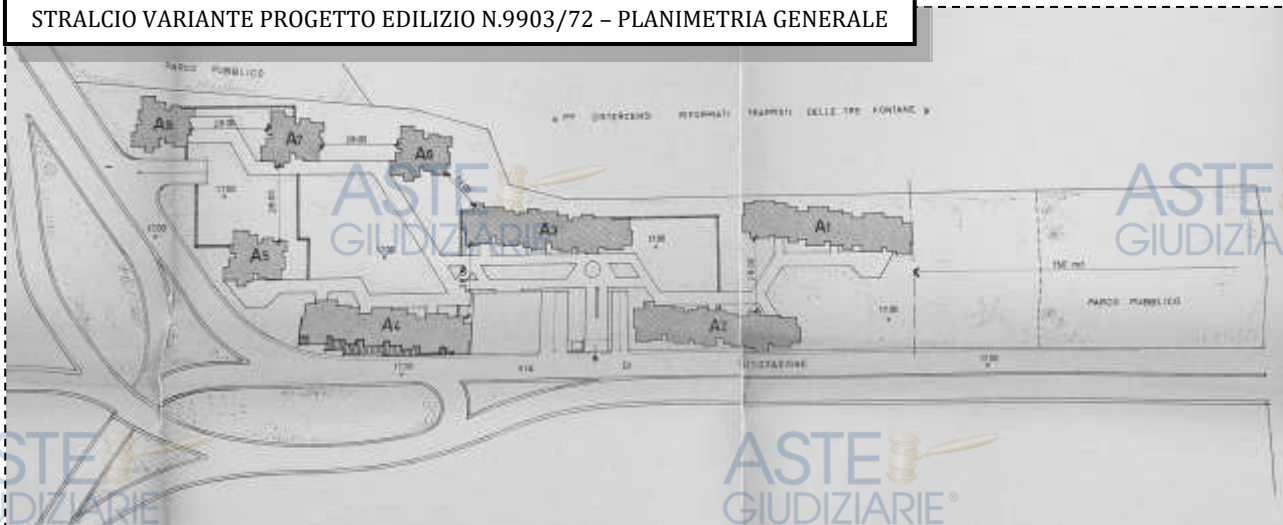
Il Capo dell'Ispettorato Edilizio
Ingegnere Direttore di Servizio
(Aut. loc. [redacted])

Carpentieri - Roma



Relativamente al fabbricato "D" è stato rilasciato dal comune di Roma **certificato di abitabilità n.175** in data **22 marzo 1974**.

STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO N.9903/72 - PLANIMETRIA GENERALE



STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO N.9903/72 - PROSPETTO VIALE DEL TINTORETTO



STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO N.9903/72 - PROSPETTO LATO SUD



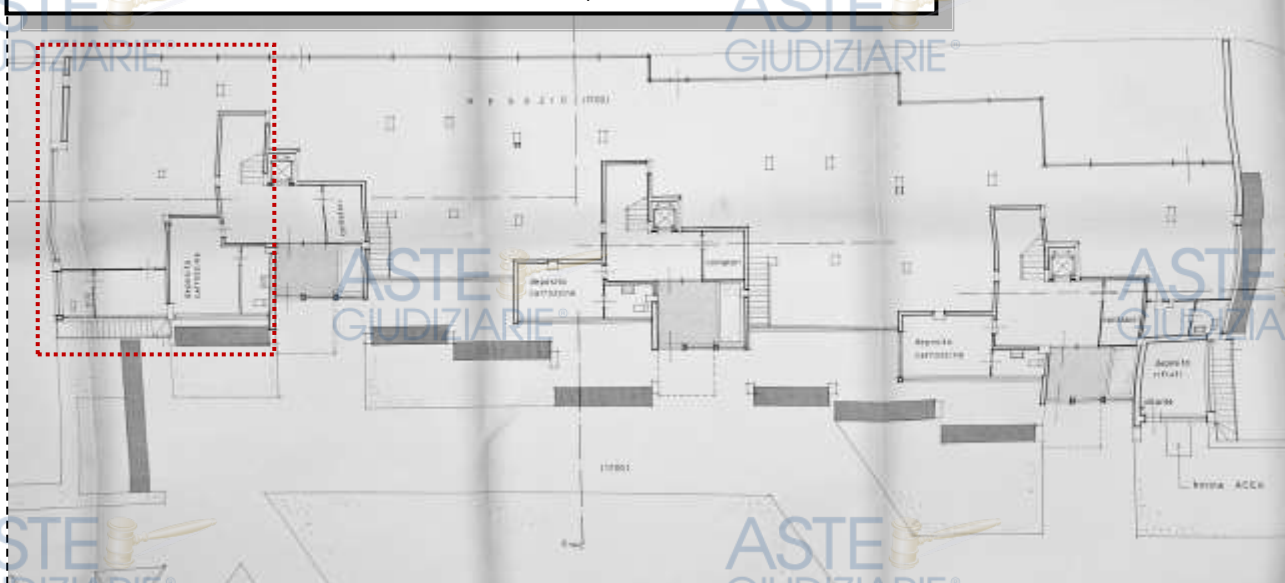
STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO N.9903/72 - PROSPETTO LATO OVEST E PROSPETTO LATO EST



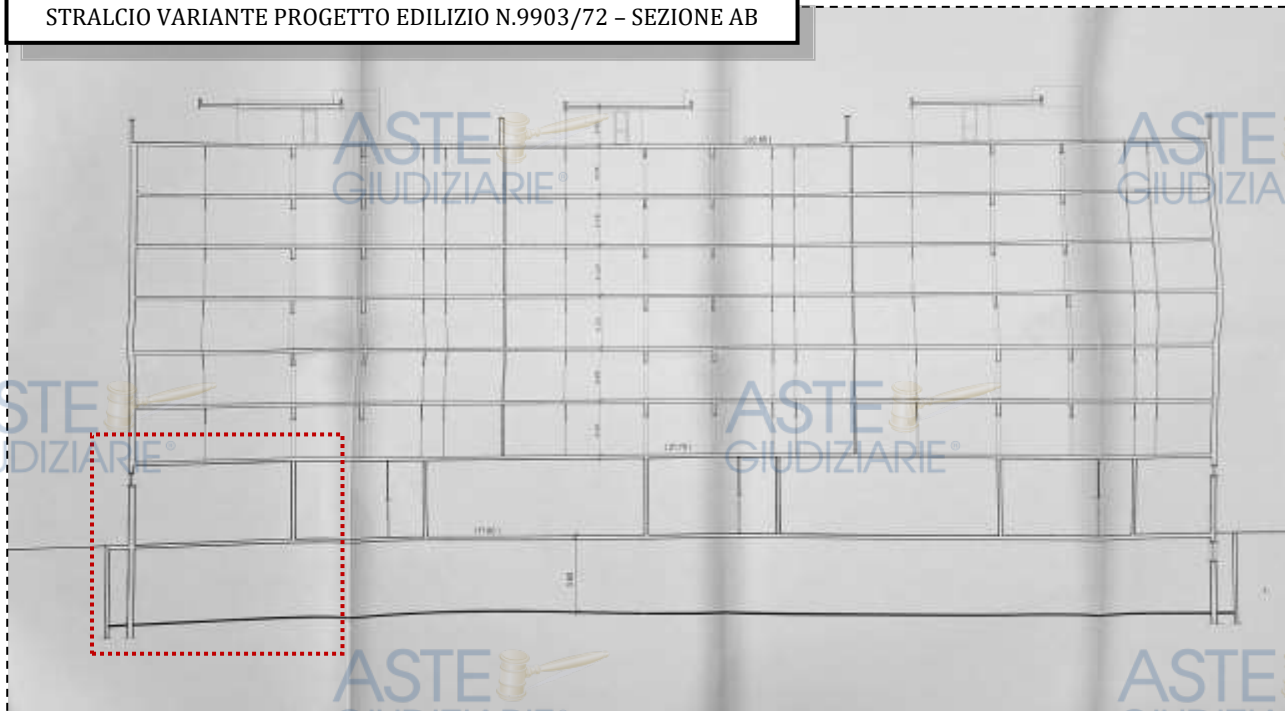
STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO N.9903/72 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO



STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO N.9903/72 - PIANTA PIANO TERRA



STRALCIO VARIANTE PROGETTO EDILIZIO N.9903/72 - SEZIONE AB

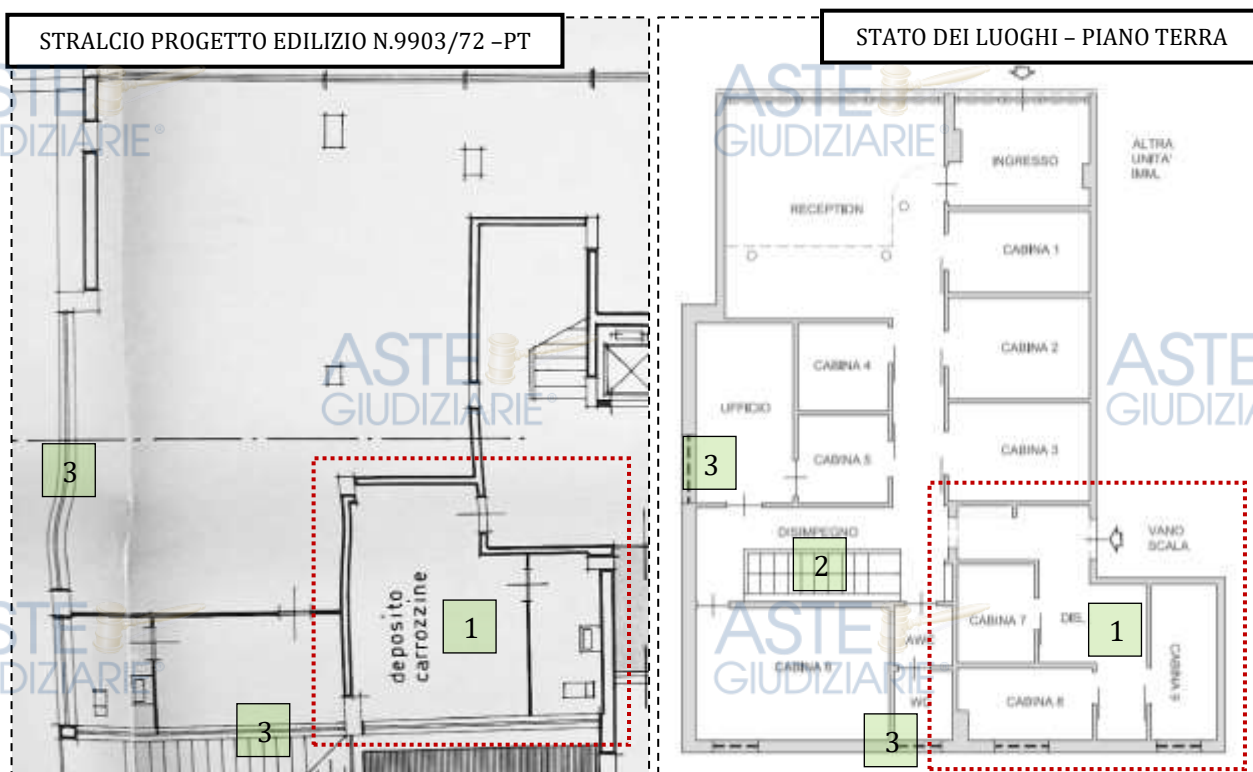


Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria, alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto edilizio prot. n. 9903/72.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

PIANO TERRA

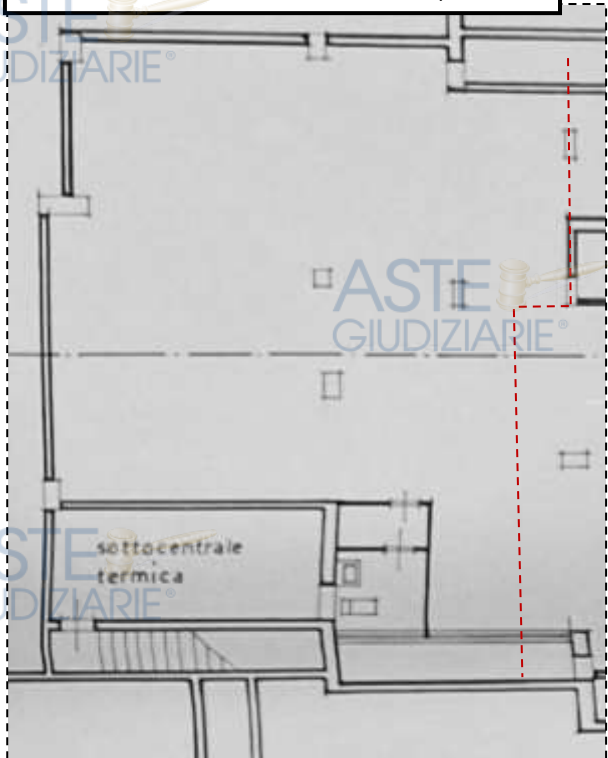
- Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuovi ambienti tramite la realizzazione di nuove tramezzature e porte interne;
- Dalla planimetria di progetto si evince che al piano terra del fabbricato risultava un unico ampio locale commerciale lungo tutto il fabbricato "D"; Attualmente risulta frazionato in più immobili, tra cui il locale oggetto della presente relazione;
- Annessione del "deposito carrozzine" e wc al locale commerciale **(1)**;
- Presenza della scala interna di collegamento con il piano seminterrato **(2)**;
- Diversa le dimensioni e posizione delle finestre presenti sul prospetto sud e prospetto ovest **(3)**.



PIANO SEMINTERRATO

- Trasformazione del sotto-negozio (magazzino) senza alcun titolo edilizio in palestra con i relativi servizi;
- Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuovi ambienti tramite realizzazione di nuove tramezzature e porte interne;
- Dalla planimetria di progetto si evince che al piano seminterrato del fabbricato risultava un unico ambiente (magazzino); Attualmente tale piano risulta frazionato in più immobili;

STRALCIO PROGETTO EDILIZIO N.9903/72 -PS1



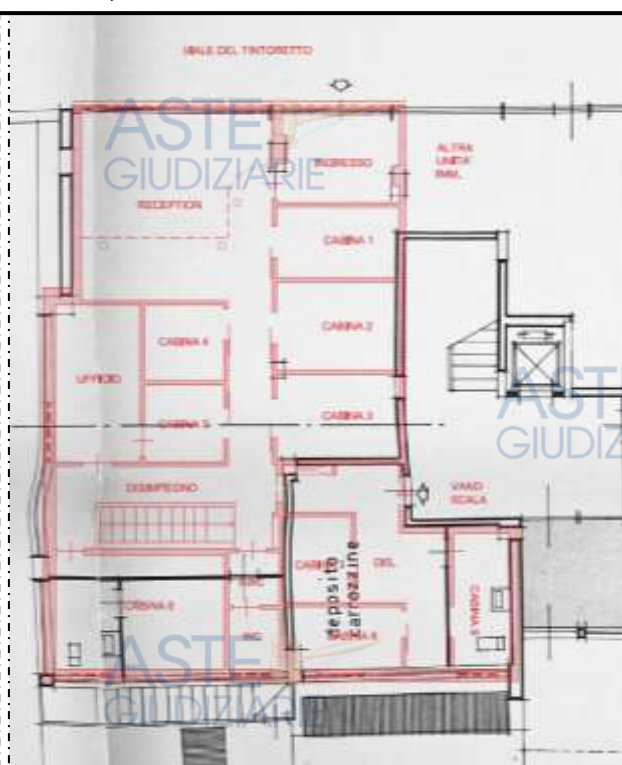
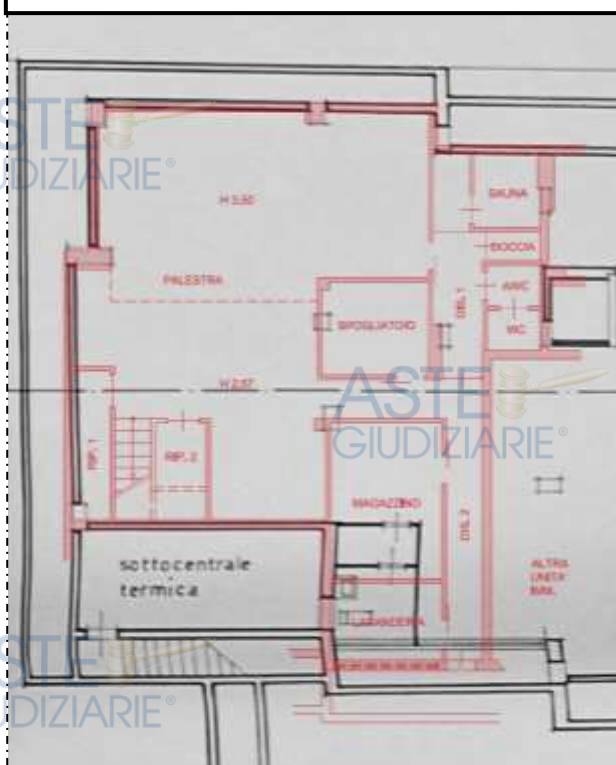
STATO DEI LUOGHI - PIANO SEMINTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOVRAPPOSIZIONE PIANTE PROGETTO EDILIZIO N.9903/72 E STATO DEI LUOGHI - PS1 E PT



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili (traformazione del piano seminterrato in palestra) l'aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto dal progetto assentito.

Per quanto attiene al frazionamento dell'originario locale commerciale e del locale magazzino posto al piano S1, considerato che il progetto assentito dal Comune di Roma prevedeva, sia al P.T. che al piano S1, un unico locale per il fabbricato "D", sarà necessario richiedere al Comune di Roma, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - congiuntamente agli altri proprietari del fabbricato -, un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE. Anche l'accorpamento illegittimo tra i due piani dell'immobile potrà essere oggetto - sempre a cura e spese dell'aggiudicatario - di un "accertamento di conformità".

Successivamente, per le difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche) potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.p.r. 380/01, per cui il Comune di Roma potrà eventualmente rilasciare un permesso di costruire in sanatoria.

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 173/1974. Tale certificato, considerate le descritte difformità urbanistiche ed edilizie, non si può ritenere - allo stato attuale - valido.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del Super Condominio di e del Condominio .

MILLESIMI CONDOMINIO P.A.L. D

Progressivo		Proprietario	A1/ PROPRIETÀ	B/SCALE	C/ASCENSORI	E1/ACQUA CALDA	D1/BIS GEST. RISC. PALAZZ
1		Esec.ne Imm.re 436/2023 - NG00	44,569	81,765	76,154	37,533	3,807

MILLESIMI SUPERCONDOMINIO

Progressivo	Proprietario	A/Proprietà Comuni	AB/A Bis - Portineria e varie	AB/A Bis - Manutenzione verde e varie	AB/A Bis - Spese Generali	D/Riscaldamento	E/Gest.Imp.distr.acqua calda	
1		Esec.ne imm.re 436/2023 - NGI	7,866	0,000	0,000	0,000	1,031	0,614

Estratto Conto Condominio I D-NG A/001

Esec.ne Imm.re 436/2023 - NG001,
riportiamo di seguito la situazione contabile alla data odierna delle unità immobiliari sopra riportate.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	Residuo
	Es. CONDOMINIALE 2024			
20/01/2024	1a Rata 2024	279,32	0,00	279,32
20/04/2024	2a Rata 2024	279,32	0,00	279,32
31/05/2024	Saldo 2023	7.705,14	0,00	7.705,14
20/07/2024	3a Rata 2024	279,32	0,00	279,32
TOTALE		8.543,10	0,00	8.543,10

riportiamo di seguito la situazione contabile alla data odierna delle unità immobiliari sopra riportate.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	Residuo
	Es. CONDOMINIALE 2024			
20/01/2024	1a Rata 2024	339,42	0,00	339,42
20/04/2024	2a Rata 2024	339,42	0,00	339,42
15/07/2024	Saldo 2023	8.746,07	0,00	8.746,07
20/07/2024	3a Rata 2024	337,63	0,00	337,63
TOTALE		9.762,54	0,00	9.762,54

Il pagamento del suddetto importo dovrà essere versato sul c/c della CREDIT AGRICOLE ex Cariparma - IBAN

Cordiali saluti.

Roma, lì 20/09/2024

L'Amministratore

Si precisa che, sia il Condominio che il Super-Condominio, hanno avviato azioni di recupero dei crediti, delle quali, allo stato attuale, non si può prevedere l'esito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale con magazzino ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto nn. 100 - 102, edificio D, scala A, interno 1, piano T-S1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 212, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C1.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE** – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 Semestre 2 – Fascia/zona: Periferica/TINTORETTO (VIA BALLARIN) cod. zona D38:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2400	3300	L	9	12,8	L
Box	NORMALE	1350	1900	L	6	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1450	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	900	L	3,3	4,8	L

- **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA** – Q20 Ardeatino (Laurentino, Tor – Marancia, Montagnola, Navigatori, Roma 70) (Municipio: VIII – ex Municipio XI):

Q20 Ardeatino (Laurentino Tor-Marancia Montagnola Navigatori Roma 70) (Municipio: VIII - ex Municipio XI)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	1470,76	Euro/vmq	Euro/vmq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	23676	Abitazioni - I fascia	3.500,00 11,00
Non occupate	2303	Abitazioni - II fascia	2.800,00 8,80
Totale	25378	Ufficio	2.800,00 9,00
Abitazioni occupate:			
In proprietà	60,10%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.II - I fascia	2.900,00 14,20
In locazione	36,10%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.II - II fascia	1.800,00 8,80
Altro	3,80%	Locali - complessi attività terziarie industriali	900,00 6,50
		Locali - complessi attività turistiche	nq nq
		Boxes e posti auto	1.800,00 9,00

- **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO** – ANNUNCI IMMOBILIARI:



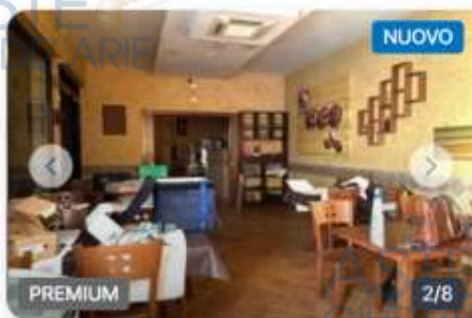
€ 179.000

Concept Home

Locale commerciale via Renato Cesarini 78, Tintoretto, Roma

3 locali 100 m² 1 bagno Piano T

MESSAGGIO VISITA



€ 199.000

Locale commerciale via Renato Cesarini 94, Tintoretto, Roma

1 locale

80 m²

1 bagno

Piano T

MESSAGGIO

VISITA



€ 1.067.000

Negozio - Locale commerciale via Tintoretto 310, Tintoretto, Roma

500 m²

MESSAGGIO

VISITA



Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale con magazzino Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.100 - 102, edificio D, scala A, interno 1, piano T-S1	189,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 434.700,00	100,00%	€ 434.700,00
Valore di stima:					€ 434.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di ripristino e oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, assenza certificato di agibilità	15	%
Aleatorietà titolarità ex locale deposito condominiale al P.T. annesso al locale commerciale (cfr. pag. 9)	4	%
Contratto di locazione opponibile alla procedura - scad. 30 giugno 2027	6	%
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10	%

Valore finale di stima: € 282.000,00 (arrotondato per difetto)

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

Roma, li 17/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

ALLEGATI:

- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ATTI D'OBBLIGO.zip
- ATTO DI COMPRAVENDITA_2006.pdf
- CONTRATTO DI LOCAZIONE (canoni pignorati) - scad 30 giugno 2027. .pdf
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
- FOTOGRAFIE.zip
- LICENZA EDILIZIA N668 DEL 1972.pdf
- MILLESIMI CONDOMINIO PAL. D.pdf
- MILLESIMI SUPERCONDOMINIO.pdf
- Pal. D - Abitabilità.pdf
- PENDENZE CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO.pdf
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Pal.D.pdf
- Regolamento Supercondominio.pdf
- RELAZIONE ESTIMATIVA RM_EI_436_2023_LOTTO 2-LOCALE COMMERCIALE.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- VERBALE DI ACCESSO.pdf
- VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE.zip



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale con magazzino ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.100 - 102, edificio D, scala A, interno 1, piano T-S1;
Censito al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 212, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C1

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione: *"CITTÀ CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"*. Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile nel Sistema del *"Paesaggio degli insediamenti Urbani"* e nel Sistema del Paesaggio Naturale: *"Coste marine, lacuali e corsi d'acqua"*. Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento risulta il vincolo di *"protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua"*.

Il fabbricato "D" di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato con Licenza edilizia n.62 protocollo n. 16387/70, rilasciata dal comune di Roma in data 8 gennaio 1972 e successiva variante n. 668 rilasciata in data 29 maggio 1972.

Relativamente al fabbricato "D" è stato rilasciato dal comune di Roma certificato di abitabilità n.175 in data 22 marzo 1974.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria, alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio prot. n. 9903/72.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico/edilizie non sanabili (traformazione del piano seminterrato in palestra) l'aggiudicatario dell'immobile dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto dal progetto assentito.

Per quanto attiene al frazionamento dell'originario locale commerciale e del locale magazzino posto al piano S1, considerato che il progetto assentito dal Comune di Roma prevedeva, sia al P.T. che al piano S1, un unico locale per il fabbricato "D", sarà necessario richiedere al Comune di Roma, a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - congiuntamente agli altri proprietari del fabbricato -, un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE. Anche l'accorpamento illegittimo tra i due piani dell'immobile potrà essere oggetto - sempre a cura e spese dell'aggiudicatario - di un "accertamento di conformità".

Successivamente, per le difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche) potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis del D.p.r. 380/01, per cui il Comune di Roma potrà eventualmente rilasciare un permesso di costruire in sanatoria.

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 173/1974. Tale certificato, considerate le descritte difformità urbanistiche ed edilizie, non si può ritenere - allo stato attuale - valido.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore dello stesso.

Prezzo base d'asta: € 282.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 436/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 282.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale con magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.100 - 102, edificio D, scala A, interno 1, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale co magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 212, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	mq 189,00
Stato conservativo:	L' immobile oggetto di pignoramento si trova sostanzialmente in discreto stato manutentivo. Si precisa però che, al piano terra e al piano S1, sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci. Come risulta dal verbale di accesso (cfr. allegato), la legale rappresentante della Società locataria, nel corso del sopralluogo presso l'immobile ha dichiarato che: "nel locale seminterrato c'è un'infiltrazione da circa un anno che dipende da perdite provenienti dal locale adiacente adibito a caldaia condominiale".		
Descrizione:	L'immobile è adibito a centro benessere con palestra al piano seminterrato (realizzata senza alcun titolo edilizio), oltre accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		