

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Massimiliano Di Martino, nell'Esecuzione Immobiliare 781/2022 del RGE, alla quale è stata riunita l'Esecuzione Immobiliare 607/2024 del RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca. Aggiornamento all'elaborato peritale a seguito delle udienze del 12 novembre 2024 e del 4 febbraio 2025.

Promossa da

**"Phoenix Asset Management S.p.A."**

Codice fiscale: 13444081007

Gruppo IVA: 15859181008

Corso Vittorio Emanuele, 284

00186 – Roma (RM)

**in qualità di mandataria con rappresentanza della**

**"B2 Kapital Investment S.r.l."**

Codice fiscale: 09597690966

Via Vittorio Emanuele II, 24/28

20122 – Milano (MI)

Rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* (c/o Avv. \*\*\*\*\*)

\*\*\*\*\*

PEC: \*\*\*\*\* (c/o \*\*\*\*\* )

Contro

**"\*\*\*\*\* S.r.l."**

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

PEC: \*\*\*\*\*

Rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* (c/o Avv. \*\*\*\*\* )

\*\*\*\*\*

PEC: \*\*\*\*\* (c/o Avv. Torre)

Custode

**Avv. Rosina Aiello**

Via Muggia, 33

00195 – Roma (RM)

PEC: \*\*\*\*\*

**Il presente elaborato è stato aggiornato come da disposizioni di cui all'udienza del 4.2.2025.**

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Tribunale di Roma .....                        | 1  |
| Incarico.....                                  | 3  |
| Premessa.....                                  | 3  |
| Descrizione .....                              | 4  |
| Lotto Unico.....                               | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 8  |
| Titolarità .....                               | 8  |
| Confini .....                                  | 10 |
| Consistenza .....                              | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali .....               | 15 |
| Dati Catastali .....                           | 17 |
| Precisazioni.....                              | 20 |
| Patti .....                                    | 22 |
| Stato conservativo.....                        | 23 |
| Parti Comuni.....                              | 23 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....       | 23 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....    | 24 |
| Stato di occupazione .....                     | 24 |
| Provenienze ventennali .....                   | 28 |
| Formalità pregiudizievoli.....                 | 30 |
| Normativa urbanistica.....                     | 36 |
| Regolarità edilizia.....                       | 39 |
| Vincoli od oneri condominiali .....            | 46 |
| Stima/Formazione lotti.....                    | 46 |
| Assenza di garanzia per vizi .....             | 52 |
| Oneri per la regolarizzazione urbanistica..... | 52 |
| Stato d'uso e manutenzione .....               | 53 |
| Stato di possesso.....                         | 53 |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili..... | 54 |
| Spese condominiali insolute .....              | 54 |
| Conclusioni.....                               | 54 |
| Limiti allo svolgimento dell'incarico .....    | 55 |
| Elenco degli allegati.....                     | 56 |

## INCARICO

Con provvedimento di nomina del 18 luglio 2023, emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Bianca Maria Ferramosca e depositato in pari data agli atti della presente Procedura, il sottoscritto Arch. Massimiliano Di Martino, con studio in Via dei Savorelli, 103 - 00165 - Roma (RM), email: [m.dimartino@awn.it](mailto:m.dimartino@awn.it), PEC: [m.dimartino@pec.archrm.it](mailto:m.dimartino@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 23 luglio 2023, con verbale di giuramento telematico depositato in pari data agli atti della Procedura Esecutiva RGE 1172/2021 e registrato il successivo 24 luglio 2023, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione.

Successivamente, durante il corso dell'udienza del 12 novembre 2024, il Giudice dell'Esecuzione, citando testualmente quanto riportato nel verbale dell'udienza “... *Dato atto dell'assegnazione a sé del fascicolo n. 607/2024 lo riunisce al presente fascicolo e dispone l'estensione degli incarichi degli ausiliari già officiati nel presente fascicolo in relazione al fascicolo riunito ...*”. Si precisa che, stando a quanto indicato in detto verbale, il fascicolo di cui alla Procedura Esecutiva RGE 607/2024 ha per oggetto il “... *bene comune censito catastalmente ...*”, ovvero la corte comune agli immobili oggetto dell'originaria Procedura, la quale, nonostante non sia stata pignorata al momento della redazione dell'elaborato peritale depositato in atti il 18 aprile 2024, era stata già ricompresa nel valore degli immobili stimati, poiché comune a tutti i cespiti e quindi, di fatto, aggiudicata anch'essa al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

Inoltre, durante il corso dell'udienza del 4 febbraio 2025, è stato richiesto al sottoscritto di integrare il presente elaborato “... *dando atto delle osservazioni sul canone del bene 2, come formulate dal legale del procedente, e delle ragioni che lo hanno indotto a superarle; - procedendo alla valutazione di congruità del canone del bene 2 considerando separatamente i due canoni pattuiti alla data della notifica del pignoramento (€ 2000,00) e al 1° giugno 2026 (€ 3.000,00) ...*”. Pertanto il sottoscritto procederà ad aggiornare l'elaborato sulla base di quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, a seguito della riunione delle due Procedure Esecutive, consistono nei seguenti immobili:

**Bene n. 1** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, allo stato dei luoghi adibita all'esercizio di attività motoria ricreativa, ubicata al piano terra e attualmente identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 501, allo stato dei luoghi sviluppato per un numero complessivo, tra principali ed accessori, di 13 vani;

**Bene n. 2** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, allo stato dei luoghi adibita all'esercizio di attività di ristorazione, ubicata al piano terra e attualmente identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 502, allo stato dei luoghi sviluppato per un numero complessivo, tra principali ed accessori, di 20 vani;

**Bene n. 3** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, ubicata al primo piano e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 510, allo stato dei luoghi sviluppato per un numero complessivo, tra principali ed accessori, di 12 vani.

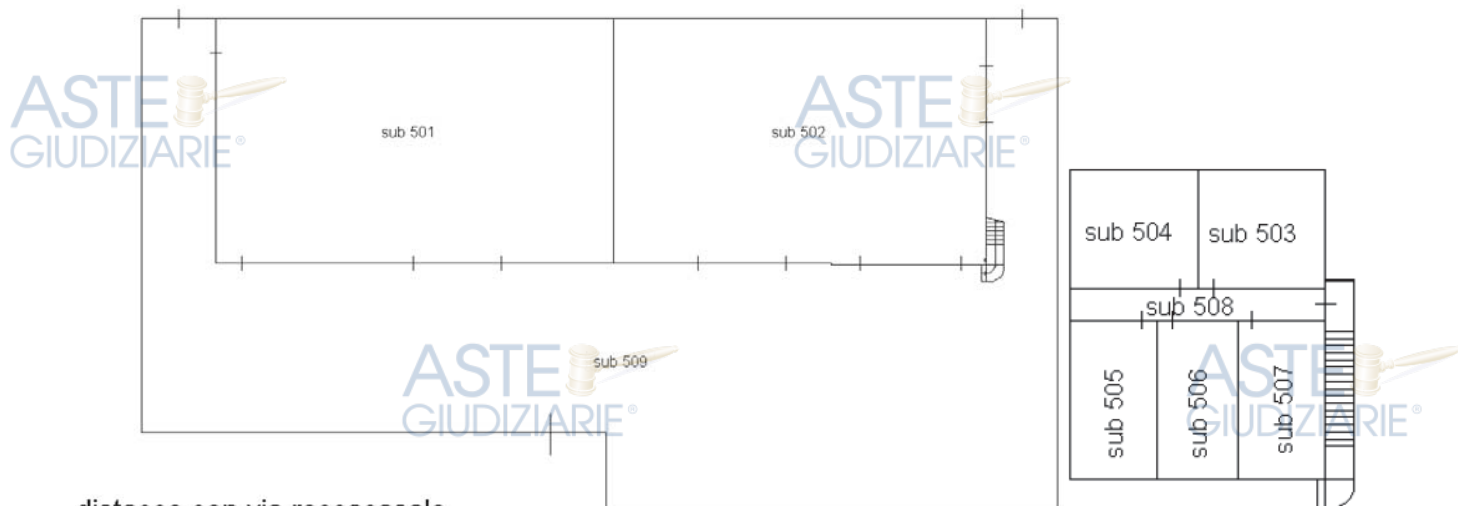
**Bene n. 4** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, ubicata al piano terra e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 509, costituente la corte comune ai subalterni 501, 502 e 510.

## DESCRIZIONE

La presente Procedura Esecutiva, inizialmente avviata dalla società “B2 Kapital S.r.l.”, quale mandataria della società “B2 Kapital Investment S.r.l.”, poi sostituita dalla società “Phoenix Asset Management S.p.a.”, il tutto in forza dell’atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 7 luglio 2022, reg. gen. 91760, reg. part. 64506, ha ad oggetto, riportando testualmente quanto ivi descritto “... il diritto di piena proprietà spettante a \*\*\*\*\* SRL, CF e P Iva \*\*\*\*\*”, con sede in Roma, in persona del suo l.r.p.t., sulle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Via Roccacasale n. 30 e precisamente: – immobile cat D/8 censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 669, part. 2526, sub. 501, z.c. 6, piano T; – immobile cat D/8 censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 669, part. 2526, sub. 502, z.c. 6, piano T; – immobile cat D/8 censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 669, part. 2526, sub. 510, z.c. 6, piano 1. Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che competono alle unità immobiliari sopra descritte sull’area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni. ...”. Così come precedentemente esposto, nel pignoramento è ricompresa inoltre la proprietà spettante alla società eseguita sul bene comune non censibile, identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 509, pignorato successivamente nella Procedura Esecutiva RGE 607/2024.

A seguito dei sopralluoghi effettuati è emerso come i tre immobili oggetto di esecuzione costituiscano, complessivamente, l’intero edificio ubicato in Via Roccacasale, 30. Al fine di una migliore comprensione dell’intero complesso immobiliare, si riporta uno stralcio dall’elaborato planimetrico depositato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma il 16 febbraio 2012 e registrato al protocollo n. RM0171409/2012. La documentazione relativa al subalterno 509 è inoltre allegata al presente elaborato sotto la lettera “P”.



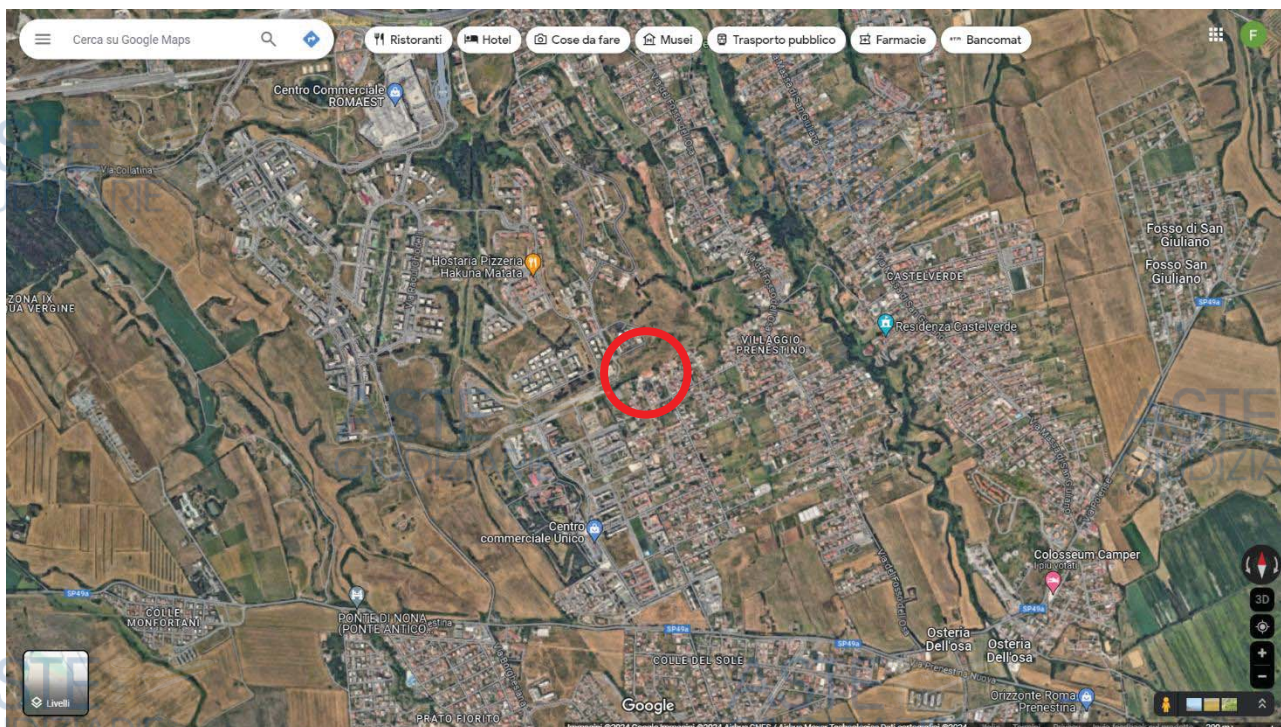


distacco con via roccacasale

*Stralcio dall'elaborato planimetrico prot. RM0171409/2012 – piano terra (sinistra) e primo (destra) (non in scala)*

Inoltre, per i motivi che verranno meglio esposti nel paragrafo “Cronistoria dati catastali”, gli immobili ubicati al primo piano, con i subalterni che vanno dal 503 al 508, sono da intendersi attualmente tutti come parte del subalterno 510, che pertanto, ad oggi, consiste nell'unica unità immobiliare censita al primo piano del fabbricato.

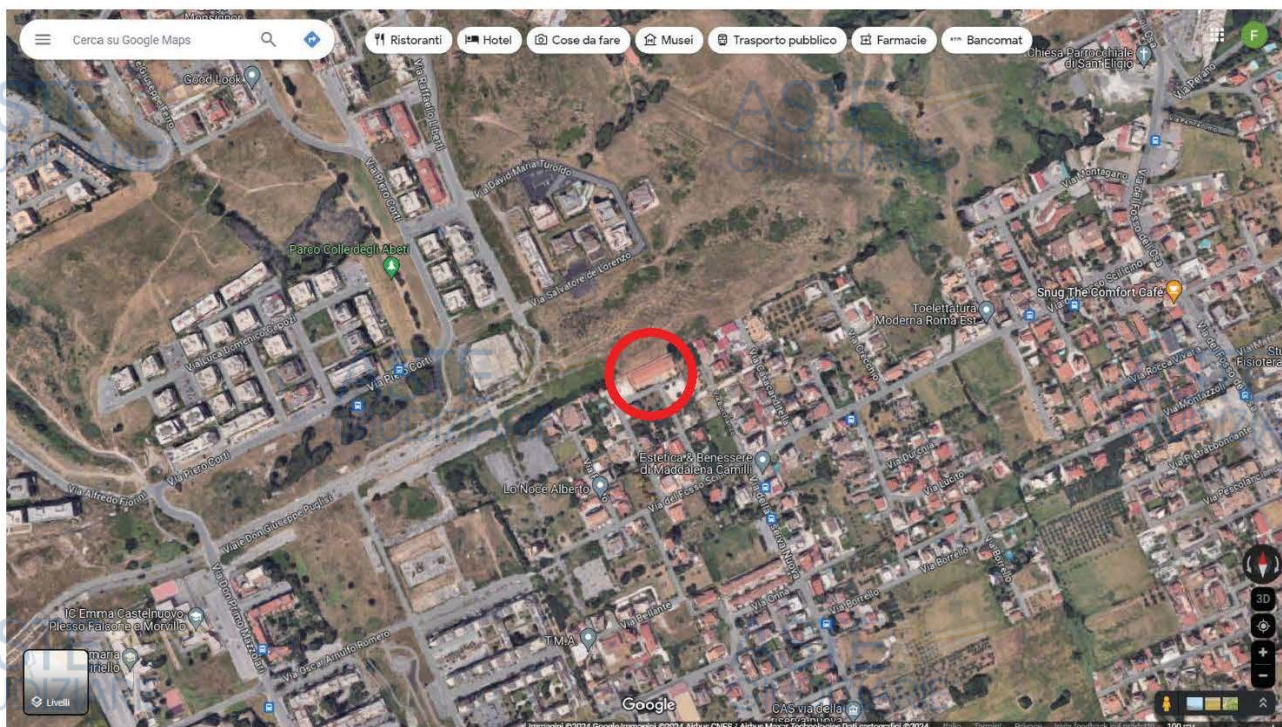
L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel quadrante est del territorio comunale, nel perimetro di competenza del VI Municipio (ex VIII Municipio), più precisamente in zona “Lunghezza”, a ridosso di un isolato delimitato a nord/ovest da lotti di terreno ineditati, a nord/est da Via Crecchio, a sud/est da Via del Fosso Scilicino e a sud/ovest da Via Pereto, come si evince dall'inquadramento territoriale che, oltre al successivo ingrandimento, viene di seguito riportato.



*Inquadramento territoriale*







*Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale*

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è composto da fabbricati in maniera pressoché esclusiva realizzati in assenza di titoli abilitativi e poi regolarizzati con le leggi speciali sul condono edilizio, pertanto a carattere prettamente residenziale e che si sviluppano per 2/3 livelli fuori terra. Tale circostanza rende la zona priva di servizi come quelli farmaceutici e/o bancari, o più genericamente di servizi secondari, mentre sono sporadicamente presenti servizi di prim'ordine, come bar o attività di ristorazione, tra le quali è presente anche uno degli immobili oggetto di esecuzione. Il collegamento con i mezzi pubblici è garantito dalla fermata “Riserva Nuova/Fosso Scilicino” del trasporto pubblico su gomma, ubicata a circa 250 metri dall'ingresso al civico 30 di Via Roccacasale, mentre nelle vicinanze non sono presenti fermate della linea metropolitana, tantomeno del trasporto pubblico su rotaia.

Di seguito si riportano le fotografie scattate all'edificio, visto da Via Roccacasale, nonché alla stessa Via Roccacasale, vista in prossimità dell'ingresso dal civico 30.



*L'edificio visto da Via Roccacasale (1° foto) e Via Roccacasale vista in prossimità del civico 30 (2° e 3° foto)*

Il fabbricato costituito dagli immobili in argomento meglio si evince dallo stralcio dalle mappe catastali che viene di seguito riportato, nel quale è stato evidenziato con un tratto rosso il perimetro



della particella 2526. Si precisa che, per i motivi che verranno meglio esposti nei seguenti paragrafi, la particella 737 è evidenziata, nel medesimo estratto di mappa, con un perimetro verde.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene n. 1** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, allo stato dei luoghi adibita all’esercizio di attività motoria ricreativa, ubicata al piano terra e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 501, allo stato dei luoghi sviluppato per un numero complessivo, tra principali ed accessori, di 13 vani;

**Bene n. 2** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, allo stato dei luoghi adibita all’esercizio di attività di ristorazione, ubicata al piano terra e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 502, allo stato dei luoghi sviluppato per un numero complessivo, tra principali ed accessori, di 20 vani;

**Bene n. 3** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, ubicata al primo piano e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 510, allo stato dei luoghi sviluppato per un numero complessivo, tra principali ed accessori, di 12 vani.

**Bene n. 4** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, ubicata al piano terra e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 509, costituente la corte comune ai subalterni 501, 502 e 510.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., relativamente alla Procedura Esecutiva RGE 781/2022, risulta completa e costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Roma e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1. Detta certificazione, sottoscritta l'11 luglio 2022 e depositata agli atti della Procedura il 18 luglio 2022, attesta le risultanze delle ispezioni fino alla data del 7 luglio 2022. Per quanto riguarda invece la Procedura Esecutiva RGE 607/2024, la relativa documentazione ex 567 c.p.c. risulta, anche in questo caso, costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le medesime risultanze di cui sopra, riguardanti questa volta il bene comune non censibile identificato con il subalterno 509: il tutto viene certificato alla data del 17 giugno 2024.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono al seguente soggetto:

- “\*\*\*\*\* S.r.l.”, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà

Codice fiscale e partita IVA:

·  
·

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- “ S.r.l.”, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

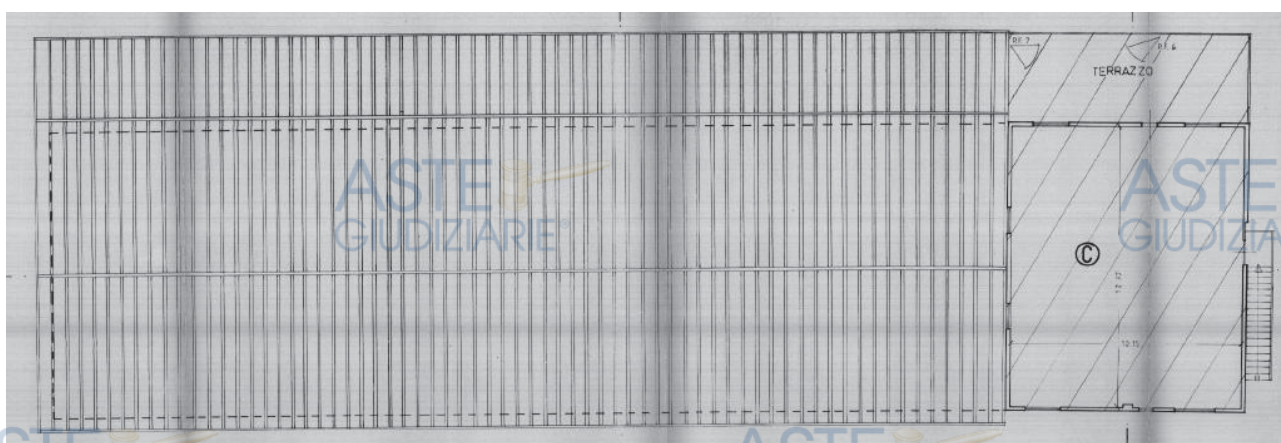
Inizialmente, il preesistente immobile edificato sul lotto di terreno è stato acquistato dalla società eseguita in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Camilla de Martino del 30 marzo 2006, rep. 19700, racc. 8513, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 4 aprile 2006, numero 7175, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 6 aprile 2006, reg. gen. 41570, reg. part. 23634.

Con l'atto in questione la “ S.r.l.” ha acquistato, dalla “ S.r.l.”, che ha venduto, “... il seguente immobile in Comune di Roma, Via Roccacasale 30, e precisamente: - stabilimento industriale posto al piano terreno con annessa corte esclusiva e con sovrastante locale con terrazzo al piano primo; il tutto confinante con proprietà , proprietà o aventi causa, detta via, salvo altri; distinto in catasto al foglio 669, numero 2526, z.c. 6, cat. D/7, rendita Euro 7.591,92 ...”. Al fine di una migliore comprensione dell'immobile acquistato dalla società eseguita in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio De Martino, si riporta uno stralcio dall'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 291886 del 16 gennaio 2003, che, per i motivi che verranno meglio esposti nel paragrafo “Regolarità edilizia”, meglio rappresentava l'immobile al momento della compravendita.





Stato dei luoghi alla data di acquisto dell'immobile – piano terra (non in scala)



Stato dei luoghi alla data di acquisto dell'immobile – primo piano (non in scala)

A titolo esaustivo, si evidenzia come nell'art. 4 dell'atto a rogito del Notaio de Martino, stipulato il 30 marzo 2006, venga indicato che “... Pur non assumendo l'obbligo di fornire la relativa documentazione, garantisce la Società venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione e dei danni ai sensi di legge, la buona e piena proprietà dell'immobile venduto, ad essa pervenuta in virtù di atto a rogito Notaio Perrotta di Roma in data 27 dicembre 1991, repertorio 47790/14921, registrato a Roma il 16 gennaio 1992 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 25 gennaio 1992, formalità 11496. ...”, in realtà la società venditrice, ovvero la “  
S.r.l.”, aveva acquistato l'immobile in virtù dell'atto di fusione a rogito del Notaio Massimo Martella di Civitavecchia del 29 dicembre 2005, rep. 2412/1632, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 26 gennaio 2006, reg. gen. 8715, reg. part. 4993: con l'atto in questione la società “  
– S.r.l.”, avente codice fiscale , si è fusa con la società “  
S.r.l.”, avente codice fiscale , trasferendo alla stessa i beni immobili di sua proprietà, tra i quali quello oggetto di esecuzione.

Successivamente, a seguito degli interventi di cui alla Denuncia di Inizio Attività prot. 72457/2010 del 6 dicembre 2010, gli immobili hanno subito le trasformazioni che gli hanno permesso di assumere



la loro attuale conformazione. Copia dell’atto di compravendita a rogito del Notaio Camilla de Martino del 30 marzo 2006, rep. 19700/8513 risulta allegata alla presente sotto la lettera “A”.

## CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati si può affermare come gli immobili oggetto di esecuzione, nel loro complesso, confinino, in senso orario, con la porzione identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Catasto dei Terreni al foglio 669, con il numero di particella 4410 a nord, con la particella 5107 ad est, con la particella 737 e con Via Roccacasale a sud e con la particella 732 ad ovest. Il tutto meglio si evince dallo stralcio dalle mappe catastali già riportato nel precedente paragrafo “Premesse”.

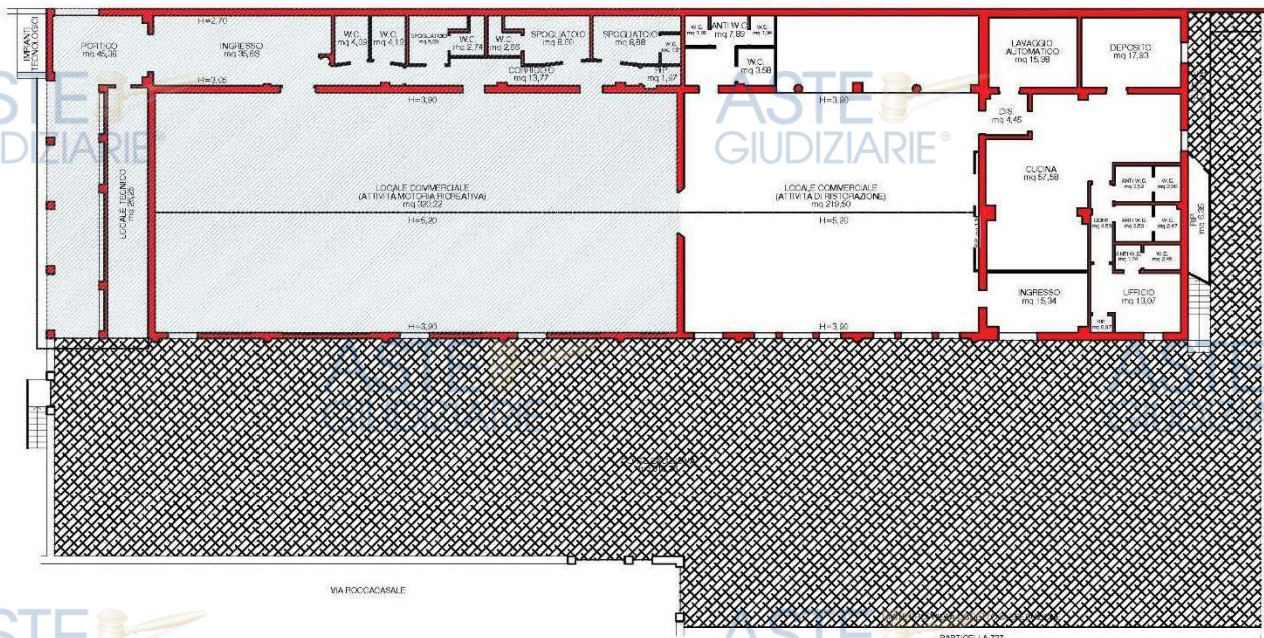
## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza         | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-----------------|-------|
| <b>subalterno 501 – Attività sportiva</b>    |                  |                  |              |                          |                 |       |
| Locale commerciale                           | 409,83 mq        | 450,49 mq        | 1,00         | 450,49 mq                | 3,90 m - 5,20 m | T     |
| Portico                                      | 45,28 mq         | 53,96 mq         | 0,30         | 16,19 mq                 |                 | T     |
| Locale tecnico                               | 26,25 mq         | 32,05 mq         | 0,25         | 8,01 mq                  |                 | T     |
| <b>subalterno 502 – Ristorante</b>           |                  |                  |              |                          |                 |       |
| Locale commerciale                           | 380,08 mq        | 430,16 mq        | 1,00         | 430,16 mq                | 3,90 m - 5,20 m | T     |
| Ripostiglio                                  | 6,35 mq          | 6,70 mq          | 0,25         | 1,68 mq                  |                 | T     |
| Tettoie                                      | 11,25 mq         | 11,25 mq         | 0,20         | 2,25 mq                  |                 | T     |
| <b>subalterno 509 – Corte esclusiva</b>      |                  |                  |              |                          |                 |       |
| Corte esclusiva                              | 816,36 mq        | 816,36 mq        | 0,20         | 163,27 mq                |                 | T     |
| <b>subalterno 510 – Uffici</b>               |                  |                  |              |                          |                 |       |
| Uffici                                       | 108,72 mq        | 135,17 mq        | 1,00         | 135,17 mq                | 3,50 m - 2,60 m | 1     |
| Balconi e terrazzi                           | 46,80 mq         | 46,80 mq         | 0,25         | 11,70 mq                 |                 | 1     |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>1.218,92 mq</b>       |                 |       |

Nonostante le unità immobiliari oggetto di esecuzione siano autonomamente censite, la loro divisione non è possibile fisicamente, considerando sia l’attuale conformazione, sia l’ingresso comune da Via Roccacasale per le due unità al piano terra, sia la scala che porta all’immobile al primo piano. Inoltre, considerando che, probabilmente, alcune dotazioni impiantistiche sono comuni a tutte e tre le unità, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto comprendente tutti e tre gli immobili e la corte comune su cui esitano. Per ciò che riguarda l’immobile identificato con il subalterno 501, ovvero quella attualmente adibita all’esercizio dell’attività sportiva, è composta da un ampio vano principale, parzialmente diviso da una parete mobile: attualmente, la porzione di dimensioni inferiori viene utilizzata come deposito di arredamenti utilizzati, di fatto, dall’immobile identificato con il subalterno 502, mentre nella porzione di dimensioni maggiori vengono svolte attività motorie ricreative. Sono inoltre presenti diversi bagni e spogliatoi, accessibili da entrambe le porzioni divise dalla parete mobile. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalle fotografie che, unitamente alla restituzione grafica del rilievo eseguito, vengono di seguito riportate. Si precisa che nella restituzione grafica del rilievo la porzione in argomento è evidenziata con un retino azzurro.







Restituzione grafica del rilievo effettuato con evidenziazione della zona identificata con il sub. 501 (non in scala)



La sala adibita a deposito del mobilio utilizzato nella porzione limitrofa



Parte del portico e dell'ingresso





*Il locale principale dove viene svolta l'attività motoria*



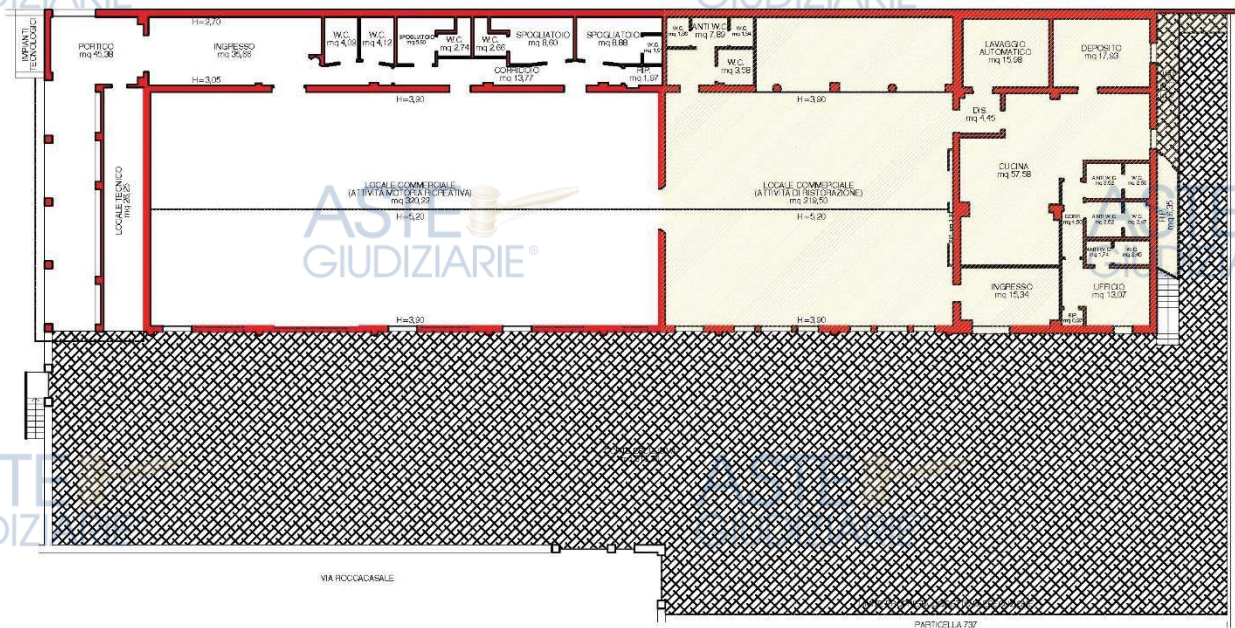
*Alcuni dei locali adibiti a spogliatoi*

Per quanto riguarda l'immobile identificato con il subalterno 502, ovvero quello attualmente adibito all'attività di ristorazione, questo è composto da un ampio ambiente principale, dove viene di fatto svolta l'attività, nel quale esitano le porte di un antibagno, che serve la zona dei bagni accessibili dagli utenti, della cucina e dell'ingresso: dalla cucina è possibile accedere al locale deposito e all'area adibita a spogliatoi, mentre l'ingresso comunica con un vano adibito ad ufficio.

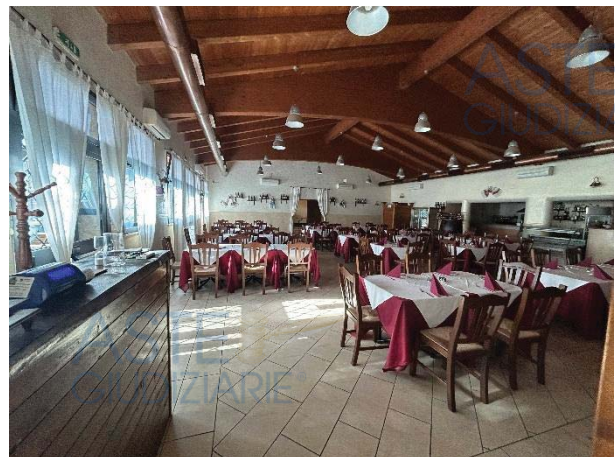




Quanto fin qui esposto meglio si evince dalle fotografie che, unitamente alla restituzione grafica del rilievo eseguito, vengono di seguito riportate. Si precisa che nella restituzione grafica del rilievo la porzione in argomento è evidenziata con un retino giallo.



Restituzione grafica del rilievo effettuato con evidenziazione della zona identificata con il sub. 502 (non in scala)

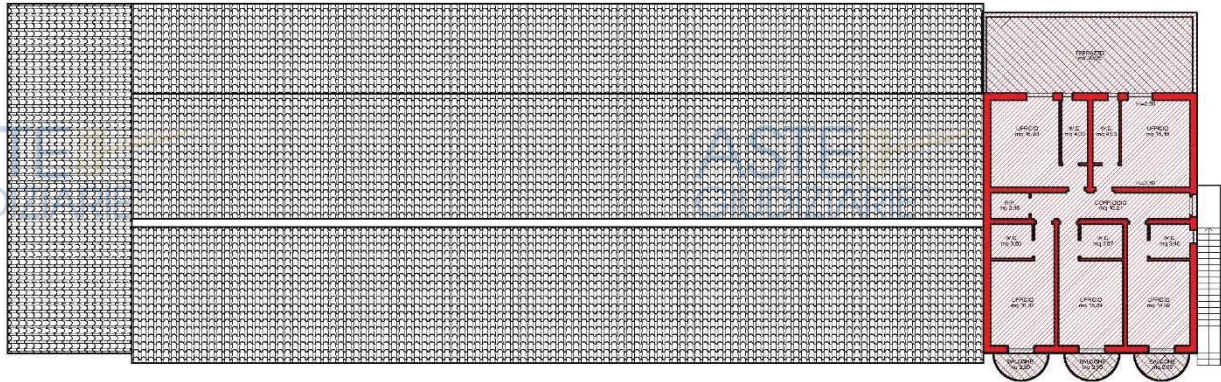


Alcuni degli ambienti che compongono l'immobile in argomento





L’immobile ubicato al primo piano, identificato con il subalterno 510 e di fatto posto al di sopra della zona della cucina e dell’ufficio del subalterno 502, è raggiungibile dalla scala che esita a ridosso della porta d’ingresso dell’ufficio al piano terra ed composto da un ingresso che si sviluppa in lunghezza, il quale serve 5 vani, tutti dotati sia di un bagno interno che di superfici scoperte: quelli prospicienti Via Roccacasale sono dotati di un balconcino, mentre i 2 rimanenti sono dotati di un terrazzo, che consiste nella copertura della zona del lavaggio automatico e del deposito annessi alla cucina al piano terra. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalle fotografie che, unitamente alla restituzione grafica del rilievo eseguito, vengono di seguito riportate. Si precisa che nella restituzione grafica del rilievo la porzione in argomento è evidenziata con un retino rosso.



*Restituzione grafica del rilievo effettuato con evidenziazione della zona identificata con il sub. 510 (non in scala)*

Si riportano di seguito le fotografie scattate alla corte esclusiva, identificata catastalmente con il subalterno 509 e costituente un bene comune non censibile ai tre immobili sopra descritti. Per quanto riguarda la restituzione grafica del relativo rilievo metrico si rimanda alle planimetrie riportate per gli immobili ubicati al piano terra.







La corte comune identificata con il subalterno 509

Come visibile dalla restituzione dei diversi rilievi metrici eseguiti, tutti gli immobili pignorati presentano delle difformità, di differenti rilevanze, dai vari titoli edilizi in virtù dei quali sono stati edificati e/o ristrutturati: di tale aspetto si parlerà meglio nel relativo paragrafo “Regolarità edilizia”.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo  | Proprietà   | Dati catastali   |
|--|---|--|
| <i>Costituzione delle unità immobiliari (n. 19548/1986)</i>  |   |  |
| Dal <b>1986</b><br>al <b>24 settembre 1990</b>   | “”, nata a “” il “”,<br>detentrica della quota di 500/1000 del diritto di<br>proprietà fino al 27 dicembre 1991;<br>“”, nato a “” l’ “”,<br>detentore della quota di 500/1000 del diritto di proprietà<br>fino al 27 dicembre 1991. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>foglio 669, particelle 733 e 2526   |
| <i>Variatione del 24 settembre 1990</i><br><i>“Variatione della destinazione da stalla a laboratorio artigiano e diversa distribuz. spazi interni” (n. 76225/1990)</i> |   |  |
| Dal <b>24 settembre 1990</b><br>al <b>3 dicembre 1991</b>  | “”, nata a “” il “”,<br>detentrica della quota di 500/1000 del diritto di<br>proprietà fino al 27 dicembre 1991;<br>“”, nato a “” l’ “”,<br>detentore della quota di 500/1000 del diritto di proprietà<br>fino al 27 dicembre 1991. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>foglio 669, particelle 733 e 2526<br>rendita £ 7.018<br>zona censuaria 6°<br>categoria C/3, classe 4°<br>consistenza 580 mq |
| <i>Variatione del 3 dicembre 1991 – “Attribuzione della corte esclusiva” (n. 99854/1991)</i>   |   |  |
| Dal <b>3 dicembre 1991</b><br>al <b>27 dicembre 1991</b>   | “”, nata a “” il “”,<br>detentrica della quota di 500/1000 del diritto di<br>proprietà fino al 27 dicembre 1991;  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>foglio 669, particelle 733 e 2526<br>rendita £ 7.719<br>zona censuaria 6°   |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | , nato a l'<br>detentore della quota di 500/1000 del diritto di proprietà<br>fino al 27 dicembre 1991.  | categoria C/3, classe 4°<br>consistenza 638 mq  |
| <i>Atto di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Perrotta di Roma del 27 dicembre 1991, rep. 47790</i>      |   |   |
| Dal 27 dicembre 1991<br>al 20 giugno 1997   | “ Società a Responsabilità Limitata”,<br>con sede in Roma (RM), C.F. , detentrici<br>della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 29<br>dicembre 2005. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>foglio 669, particelle 733 e 2526<br>rendita € 7.719<br>zona censuaria 6°<br>categoria C/3, classe 4°<br>consistenza 638 mq  |
| <i>Variazione del 20 giugno 1997 – “Ampliamento variazione toponomastica C/3 D/7” (n. C01616.1/1997)</i>          |   |   |
| Dal 20 giugno 1997<br>al 29 dicembre 2005   | “ Società a Responsabilità Limitata”,<br>con sede in Roma (RM), C.F. , detentrici<br>della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 29<br>dicembre 2005. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>foglio 669, particella 2526<br>rendita € 14.700.000<br>zona censuaria 6°<br>categoria D/7  |
| <i>Atto di fusione a rogito del Notaio Massimo Martella di Civitavecchia (RM) del 29 dicembre 2005, rep. 2412</i> |   |   |
| Dal 29 dicembre 2005<br>al 30 marzo 2006  | “ - S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F.<br>, detentrici della quota di 1/1 del diritto di<br>proprietà fino al 3 marzo 2006.                                 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>foglio 669, particella 2526<br>rendita € 7.519,92<br>zona censuaria 6°<br>categoria D/7  |
| <i>Atto di compravendita a rogito del Notaio Camilla De Martino di Roma del 30 marzo 2006, rep. 19700</i>         |   |   |
| Dal 30 marzo 2006<br>al 16 febbraio 2012  | “ Società a Responsabilità Limitata”, con<br>sede in Roma (RM), C.F. , detentrici della<br>quota di 1/1 del diritto di proprietà.                             | Catasto <b>Fabbricati</b><br>foglio 669, particella 2526<br>rendita € 7.519,92<br>zona censuaria 6°<br>categoria D/7  |
| <i>Variazione del 16 febbraio 2012 – “FRZ e CDU da D/7 a C/1” – pratica n. RM0171409 (n. 17245.1/2012)</i>        |   |   |
| Dal 16 febbraio 2012<br>al 14 febbraio 2013   | “ Società a Responsabilità Limitata”, con<br>sede in Roma (RM), C.F. , detentrici della<br>quota di 1/1 del diritto di proprietà.                             | Catasto <b>Fabbricati</b><br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 501</b><br>rendita € 9.078,00<br>zona censuaria 6°, categoria D/8<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 502</b><br>rendita € 8.376,00<br>zona censuaria 6°, categoria D/8<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 503</b><br>rendita € 719,22<br>zona censuaria 6°, categoria C/1<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 504</b><br>rendita € 719,22<br>zona censuaria 6°, categoria C/1<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 505</b><br>rendita € 588,45<br>zona censuaria 6°, categoria C/1<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 506</b><br>rendita € 588,45<br>zona censuaria 6°, categoria C/1<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 507</b><br>rendita € 588,45<br>zona censuaria 6°, categoria C/1<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 508</b><br>Partita speciale A – Bene comune non<br>censibile<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 509</b><br>Partita speciale A – Bene comune non<br>censibile |
| <i>Variazione del 14 febbraio 2013 – “Rett. Class. Prop. - Fusione” – pratica n. RM0125111 (n. 20570.1/2013)</i>  |   |   |
| Dal 14 febbraio 2013<br>all'attualità   | “***** Società a Responsabilità Limitata”, con<br>sede in Roma (RM), C.F. , detentrici della<br>quota di 1/1 del diritto di proprietà.                        | Catasto <b>Fabbricati</b><br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 501</b><br>rendita € 9.078,00<br>zona censuaria 6°, categoria D/8<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 502</b><br>rendita € 8.376,00<br>zona censuaria 6°, categoria D/8<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 509</b><br>Partita speciale A – Bene comune non<br>censibile<br><b>foglio 669, p.la 2526, subalterno 510</b><br>rendita € 2.948,00<br>zona censuaria 66°, categoria D/8   |

In merito all'intestazione catastale degli immobili, si evidenzia come nella visura storica catastale  
vengano indicati i sig.ri e come detentori della piena proprietà per la quota di 500/1000

ciascuno, ma, come verrà meglio esposto nel paragrafo “Formalità pregiudizievoli”, il sig. ha acquistato l’immobile in regime di comunione legale dei beni.

A differenza di quanto indicato nella visura storica catastale, si precisa come il corretto numero di protocollo relativo alla denuncia di variazione catastale sia il n. 99845/91, come riportato sul timbro visibile dalla relativa planimetria, e non il n. 99854/91, come indicato nella visura storica.

Si evidenzia inoltre come, rispetto alla menzionata planimetria catastale datata 3 dicembre 1991, la corte esterna presenti una sagoma differente: non è chiaro se tale differenza è dovuta all’annessione di parte della limitrofa particella 737, aggiungendo quindi una porzione di terreno, oppure all’accatastamento della sede stradale di Via Roccacasale, con il relativo esproprio e l’aggiornamento delle rappresentazioni grafiche, rimuovendo quindi una porzione di terreno.

## DATI CATASTALI

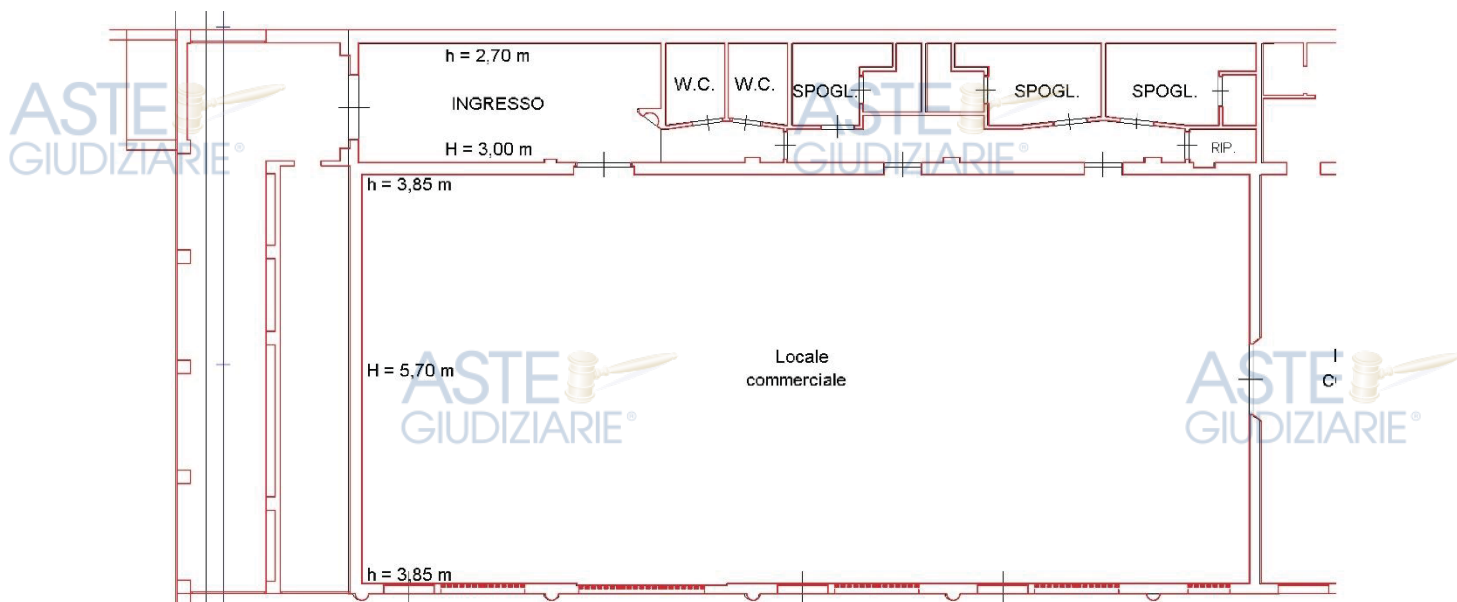
| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |      |        |             |                      |            |       |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |      |        |             |                      |            |       |
| Sez.                    | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Cat. | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita    | Piano |
|                         | 669    | 2526  | 501  | 6°                  | D/8  | -      | -           | -                    | € 9.078,00 | T     |
|                         | 669    | 2526  | 502  | 6°                  | D/8  | -      | -           | -                    | € 8.376,00 | T     |
|                         | 669    | 2526  | 509  | -                   | BCNC | -      | -           | -                    | -          | T     |
|                         | 669    | 2526  | 510  | 6°                  | D/8  | -      | -           | -                    | € 2.948,00 | 1°    |

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra quanto presente sul posto e la planimetria catastale in atti è emerso come quest’ultima non rappresenti coerentemente lo stato dei luoghi, per tutte e tre le unità immobiliari.

Per quanto riguarda il subalterno 501, ovvero l’unità immobiliare adibita all’attività sportiva ricreativa, la principale difformità consiste in un aumento della cubatura, realizzato tamponando la porzione, rappresentata scoperta nell’elaborato planimetrico, interposta tra la facciata dell’edificio e il confine con la limitrofa particella 732. Ulteriori difformità, di minore rilevanza, consistono nella mancata rappresentazione della parte mobile e delle finestre alte presenti sulla facciata prospiciente la corte comune. A giudizio del sottoscritto, si ritiene opportuno il deposito, presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, di una denuncia di variazione catastale per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed esatta rappresentazione grafica. Quanto esposto meglio si evince dalla sovrapposizione tra il rilievo effettuato, evidenziato in rosso, all’ultima planimetria catastale in atti, che viene di seguito riportata. Copia della documentazione catastale relativa al bene in questione risulta allegata alla presente sotto la lettera “B”.





*Sovrapposizione dello stato dei luoghi (in rosso) all'ultima planimetria catastale in atti*

Per quanto riguarda il subalterno 502, ovvero l'unità immobiliare adibita all'attività di ristorazione, si evidenziano diverse difformità interne, che hanno comportato l'annessione della zona denominata “deposito” alla zona dove viene esercitata di fatto l'attività di ristorazione, nella quale è stata inoltre realizzato un piccolo ripostiglio per il deposito delle vettovaglie. Dalla superficie della cucina è stato ricavato in ambiente, di forma pressoché quadrata, che funge da filtro e serve sia la cucina che la zona denominata “lavaggio automatico”; nella cucina è stata inoltre tamponata una portafinestra, mentre nel comunicante ambiente denominato “deposito” la portafinestra è stata traslata. Si segnala infine la modifica della zona degli spogliatoi, poiché in luogo dei due ambienti da percorrere per arrivare ai WC, quello centrale è stato scorporato e in parte annesso allo spogliatoio e in parte ai WC. A giudizio del sottoscritto, si ritiene opportuno il deposito, presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati, di una denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed esatta rappresentazione grafica. Quanto esposto meglio si evince dalla sovrapposizione tra il rilievo effettuato, evidenziato in rosso, all'ultima planimetria catastale in atti, che viene di seguito riportata. Copia della documentazione catastale relativa al bene in questione risulta allegata alla presente sotto la lettera “C”.



*Sovrapposizione dello stato dei luoghi (in rosso) all'ultima planimetria catastale in atti*

Per quanto riguarda il subalterno 510, che identifica la porzione al primo piano, questa è identificata catastalmente con un solo dato censuario, mentre la relativa planimetria non è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati. Tale circostanza è dovuta dal fatto che, originariamente, al primo piano erano presenti gli immobili identificati con i subalterni da 503 a 508: a seguito della denuncia di variazione registrata al protocollo n. RM0125111 del 14 dicembre 2013 (n. 20570.1/2013), detti subalterni sono stati fusi nel subalterno 510, mediante una variazione c.d. “d’ufficio”, eseguita direttamente a seguito di sopralluogo dell'Agenzia delle Entrate, non interessando però le relative planimetrie catastali. A riprova di quanto esposto, si evidenzia come sulle planimetrie dei subalterni da 503 a 509 è riportata la dicitura “ultima planimetria in atti”. Pertanto, si può affermare come, relativamente alla rappresentazione grafica, il subalterno 510 sia ad oggi rappresentato dalle planimetrie catastali abbinate ai subalterni 503, 504, 505, 506 e 507, oltre all'elaborato planimetrico che identifica il subalterno 508, ovvero l'attuale corridoio, trattandosi di un bene precedentemente identificato come “bene comune non censibile”, per il quale non è richiesta la planimetria catastale. Copia della documentazione catastale relativa al bene in questione risulta allegata alla presente sotto la lettera “D”.

Infine, per quanto riguarda la corte identificata con il subalterno 509, il cui perimetro corrisponde, su carta, a quello della porzione identificata presso il Catasto dei Terreni con il numero di particella 2526, si evidenzia come i suoi confini non coincidano con quanto rappresentato né sulle mappe del Catasto dei Terreni, tantomeno nell'elaborato planimetrico prot. RM0171409/2012 del 16 febbraio 2012, poiché il suo confine verso la particella 737 è stato spostato a discapito di quest'ultima. Tale affermazione trova conferma nella sovrapposizione, eseguita mediante l'applicativo “GEO-Sit”, tra l'aerofotogrammetria e l'estratto di mappa, evidenziato in arancione, che viene di seguito riportato.



Sovrapposizione delle mappe catastali (in arancione) all'ultima ortofoto disponibile



In merito all’osservazione dell’ortofoto, nonché dalle conseguenti conclusioni che se ne potrebbero trarre, occorre precisare che l’estratto di mappa non è stato aggiornato a seguito degli interventi che hanno generato gli immobili nella loro attuale conformazione, mentre l’ultima ortofoto disponibile è stata scattata, com’è evidente, prima dell’ultimazione dei lavori e prima dell’adeguamento della zona del parcheggio che attualmente insiste sulla particella 737. Di seguito si riportano alcune fotografie scattate alla particella 737, che non rientra tra i beni oggetto di esecuzione.



*La porzione identificata con il numero di particella 737*

Ad ogni modo, si può affermare che l’attuale perimetro della corte esclusiva, consistente nel bene comune agli immobili oggetto di esecuzione, non coincide con quanto rappresentato nelle mappe catastali, poiché il suo perimetro è stato modificato, a sfavore della limitrofa particella 737. Sulla sua superficie sono stati inoltre realizzati dei manufatti: il primo è quello di fatto annesso al subalterno 501, poiché direttamente accessibile da quest’ultima, mentre il secondo consiste nella tamponatura dell’area consistente nella proiezione a terra della scala che porta al primo piano. Si segnala inoltre la realizzazione di una tettoia sul lato della corte a confine con la particella 5107 e di una struttura in legno a ridosso del confine con la particella 737. A giudizio del sottoscritto, considerando il fatto che, di fatto, i beni immobili soggetti ad esecuzione costituiscono l’intero fabbricato, si rende opportuno il deposito, presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma, di un tipo mappale, finalizzato a rappresentare correttamente lo stato dei luoghi. Copia della documentazione catastale relativa al bene in questione risulta allegata alla presente sotto la lettera “E”.

## PRECISAZIONI

Come già esposto nel precedente paragrafo “Corrispondenza catastale”, si evidenzia la mancata corrispondenza tra il confine rappresentato con la particella 737 e quanto effettivamente presente sul posto. Tale incongruenza è stata desunta dal raffronto tra l’ortofoto e le mappe catastali, e non mediante un’attività di riconfinamento, non essendo espressamente richiesta dalla procedura. Qualora dovesse essere confermata tale ipotesi, andrà redatto un tipo mappale, finalizzato a rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

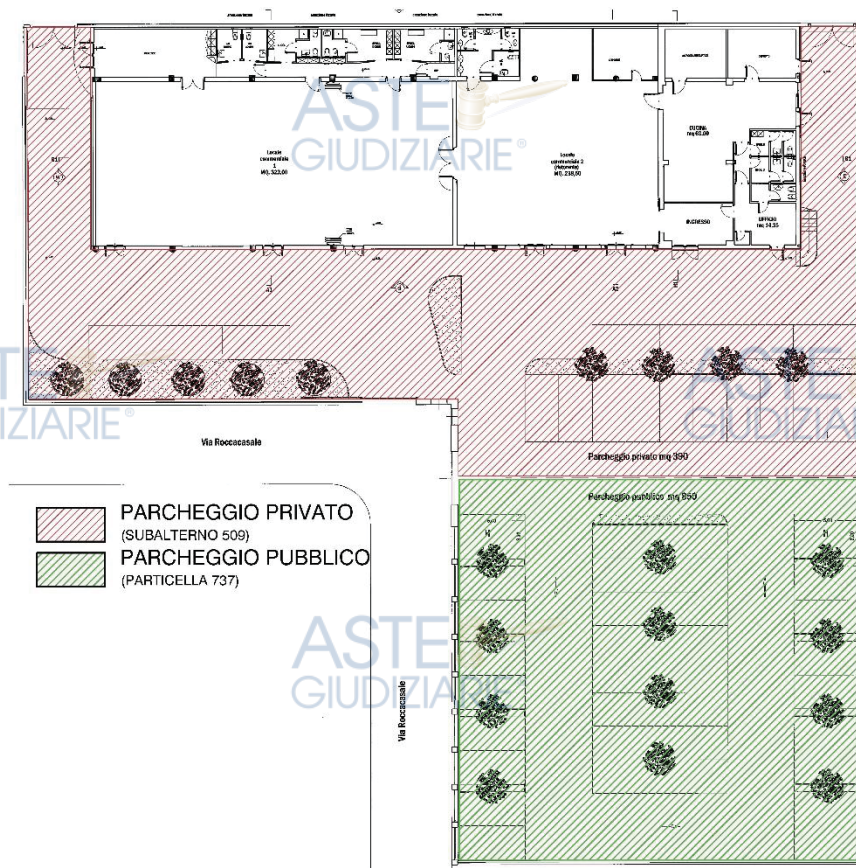


In merito alla particella 737, come verrà inoltre esposto nel paragrafo “Regolarità edilizia”, questa, nonostante non sia oggetto di esecuzione, tantomeno di proprietà della società esecutata, è stata assoggettata agli obblighi di cui all’atto a rogito del Notaio Andretta di Roma dell’11 ottobre 2011, rep. 28896/17666, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 18 ottobre 2011, di cui alle formalità n. 74525 e 74526, con il quale i proprietari del lotto di terreno identificato con il numero di particella 737, ovvero i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, si sono obbligati “... a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 850 (ottocentocinquanta) a parcheggio pubblico e metri quadrati 390 (trecentonovanta) a parcheggio privato, insistenti sulla particella 737 del foglio 669, di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, al servizio del suddetto locale (ovvero l’edificio oggetto di esecuzione, ndr), assumendone a propria cura e spese, l’ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché’ a porre a dimora su detta area di parcheggio n. 21 (ventuno) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 (quattro virgola cinquanta) ...”. Pertanto, poiché la validità della Denuncia di Inizio Attività è assoggettata al mantenimento dell’area destinata a parcheggio, pena la decadenza della DIA, sarà necessario mantenere tale vincolo con la proprietà della particella 737.

A titolo esaustivo, nonostante verrà già indicato nel paragrafo “Regolarità edilizia”, si riporta uno stralcio dall’elaborato grafico di cui alla menzionata DIA, nel quale sono evidenziate le porzioni adibite a parcheggio privato, ovvero quelle comprese nell’area che dovrebbe coincidere con il subalterno 509, nonché quelle dove insistono adibite a parcheggio pubblico, ovvero quelle comprese nell’area che dovrebbe coincidere con la particella 737. I retini applicati sull’elaborato grafico individuano le aree nelle quali sono stati ricavati parcheggi privati, in rosso, e pubblici, in verde, e non le aree adibite a parcheggio: conseguentemente, ai fini di una migliore comprensione, i perimetri applicati dal sottoscritto individuano sia i parcheggi che gli spazi di manovra. Si precisa nuovamente che tale individuazione è basata sull’elaborato grafico e non su quanto effettivamente rilevato sul posto, poiché la verifica dei confini avrebbe richiesto un’attività di riconfinamento, non espressamente richiesta dalla procedura. Le attività sono state pertanto basate sulla sola disamina dei documenti reperiti presso le pubbliche amministrazioni.



Inoltre, è stata rilevata la presenza di una scala d’accesso alla particella 732, che identifica il lotto ubicato sul lato sinistro del compendio oggetto di esecuzione. A ridosso del muro di confine tra quest’ultimo e la particella 732 è stato inoltre rinvenuto un manufatto, privo di tamponatura frontale, ma delimitato da muratura e coperto da una tettoia in legno, dove sono stati installati i macchinari che permettono il funzionamento dell’impianto di aerazione dei locali. Di seguito si riportano delle fotografie scattate da Via Roccacasale, dalle quali sono visibili entrambi i manufatti descritti.



*La scala accessibile dalla corte esclusiva, che porta alla particella 732 (sinistra e destra), oltre alla zona dove sono installate le macchine dell’impianto di aerazione dei locali (destra)*

## PATTI

All'art. 2 dell'atto a rogito del Notaio De Martino di Roma del 30 marzo 2006, rep. 19700/8513, è indicato che “... La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui l’immobile come sopra venduto attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e così come si possiede e si ha dalla Società venditrice diritto di possedere e godere e, particolarmente, con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge. ...”.



Al successivo articolo 4 del medesimo atto viene riportato che “... *Pur non assumendo l’obbligo di fornire la relativa documentazione, garantisce la Società venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell’evizione e dei danni ai sensi di legge, la buona e piena proprietà dell’immobile venduto, ad essa pervenuta in virtù di atto a rogito Notaio Perrotta di Roma in data 27 dicembre 1991, repertorio 47790/14921, registrato a Roma il 16 gennaio 1992 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 25 gennaio 1992, formalità 11496. La società venditrice garantisce altresì, dell’immobile venduto, la libertà da pesi, oneri, vincoli, litispendenze, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di: - ipoteca a favore di EFIBANCA iscritta in data 6 febbraio 1992 al numero 2027 di formalità, che verrà cancellata a spese del venditore e a mia cura; - ipoteca a favore della Banca di Credito Cooperativo iscritta in data 6 agosto 1997 al numero 11887 di formalità. ...*”. Dell’attuale validità di tali ipoteche si dirà meglio nel paragrafo “Formalità pregiudizievoli”.

### STATO CONSERVATIVO

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si può affermare come gli immobili oggetto di esecuzione versino, complessivamente, in un discreto stato di manutenzione, consoni per la destinazione d’uso per i quali sono adibiti. Tale affermazione trova anche riscontro nelle fotografie scattate durante il corso dei sopralluoghi e riportate nel precedente paragrafo “Consistenza”.

### PARTI COMUNI

A seguito del confronto con i soci della società eseguita, durante il corso del sopralluogo, è emerso come l’edificio non sia gestito in condominio. Ad ogni modo, possono considerarsi ricomprese tra le parti comuni quelle elencate all’art. 1117 c.c., come ad esempio, la struttura portante del fabbricato, gli impianti tecnologici. Sono da considerare inoltre parti comuni, con i proprietari delle particelle limitrofe, i muri di confine, nella rispettiva quota di competenza.

Tra le parti comuni infine rientra, come più volte espresso, la porzione identificata con il subalterno 509, ovvero la corte esterna accatastata come bene comune non censibile, ricompresa negli immobili oggetto di esecuzione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione presa in visione, presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica, nonché presso l’Ufficio di Scopo Condoni e presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, non sono emerse servitù che possano gravare sulle porzioni oggetto di esecuzione, fatta eccezione per quelle ordinariamente presenti negli edifici multipiano. Quanto esposto per le servitù si può inoltre confermare per i censi, i livelli e gli usi civici.

A titolo esaustivo, si sottolinea nuovamente come, con l’atto a rogito del Notaio Andretta di Roma dell’11 ottobre 2011, rep. 28896/17666, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 18 ottobre 2011, reg. part. 74526 e 74525, in forza del quale i proprietari del lotto di terreno identificato con il numero di particella 737, ovvero i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, si sono obbligati “... *a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 850 (ottocentocinquanta) a parcheggio pubblico e metri quadrati 390 (trecentonovanta) a parcheggio privato,*





insistenti sulla particella 737 del foglio 669, di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, al servizio del suddetto locale (ovvero l'edificio oggetto di esecuzione, ndr), assumendone a propria cura e spese, l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a porre a dimora su detta area di parcheggio n. 21 (ventuno) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 (quattro virgola cinquanta) ...”, al fine di mantenere la validità della DIA di cui sopra.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende le porzioni oggetto di pignoramento è caratterizzato da una struttura portante mista, con una copertura a falde inclinate sostenuta da travature in legno. Le facciate sono tinteggiate nella tonalità del giallo, mentre la copertura del detto è stata completata con tegole portoghesi. L'immobile è protetto da due cancelli in ferro battuto, sostenuti da pilastri rifiniti in mattoncini. I pavimenti sono per lo più in piastrelle di cotto/ceramica, mentre le pareti sono rifinite in tinteggiatura; gli infissi interni sono per la maggior parte in legno tamburato, mentre alcuni, ad esempio quelli che delimitano la cucina e il locale deposito, in metallo, così come sono in alluminio della tonalità del nero quelli esterni.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso del sopralluogo è emerso come, mentre la porzione al piano primo è libera e rientrante nella disponibilità degli esecutati, entrambe le porzioni ubicate al piano terra, distinte con i subalterni 501 e 502, siano statelocate a soggetti terzi in virtù di due distinti contratti di locazione, entrambi registrati in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 7 luglio 2022.

Così come esposto dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano le osservazioni pervenute dal legale del precedente “... Egr. Architetto, come anticipato per le vie brevi, riterrei che il “giusto prezzo” che costituisce il parametro per valutare la congruità ex art. 2923 cc non possa essere individuato con il valore minimo dell'OMI. Ciò per vari ordini di considerazioni. Innanzitutto perché il termine di “giusto prezzo” indica un parametro di equilibrio e riterrei faccia riferimento ad una media tra i vari valori per cui, nel nostro caso, anche ove si considerassero solo il valori OMI il prezzo dovrebbe esprimere la media tra detti valori. In secondo luogo, perché l'OMI non sempre esprime i valori corretti di mercato per cui il “giusto prezzo, come avviene di prassi, viene calcolato sulla base della verifica del valore del canone locativo medio tramite comparazione con immobili similari posti nelle vicinanze di quello pignorato, e della verifica circa la corrispondenza del valore medio a quello di effettivo di mercato. La pregherei, pertanto, di rivedere in tal senso l'elaborato peritale. A disposizione per qualsiasi confronto sulla questione, attendo un suo cortese riscontro. Cordiali saluti. \_\_\_\_\_”, alle quali il sottoscritto ha risposto, a mezzo PEC, come segue: “... Buongiorno, allego elaborato peritale aggiornato anche a seguito di confronto con il custode, avvocato Aiello. Non ho ritenuto di recepire le osservazioni inviate dall'Avvocato \_\_\_\_\_ (che allego) in quanto è stato preso il valore OMI minimo per le seguenti motivazioni: l'immobile sviluppa una superficie di medie/grandi dimensioni superiore alle superfici medie della zona per immobili di caratteristiche analoghe, pertanto, considerando che con l'aumentare delle superfici il valore al mq diminuisce si è ritenuto di attestarsi sul valore minimo, anche in considerazione della scarsa commerciabilità del manufatto che è

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





situato in una zona limitrofa anche allo stesso agglomerato urbano periferico. Il presente elaborato verrà depositato nei termini previsti. Segue pec con allegati. Distinti saluti ...”. Per quanto riguarda il subalterno 501, ovvero la porzione adibita all’esercizio di attività motoria ricreativa, questo è stato concesso in locazione all’

”, in virtù del contratto sottoscritto tra le parti in data 17 gennaio 2022 e registrato, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Roma 4 – Collatino il 12 febbraio 2022, al n. 1884, serie 3T. Con il contratto in questione la “

S.r.l.” ha concesso in locazione all’ ” “... parte dell’immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo previste dallo statuto dell’Associazione. Il conduttore a tale titolo accetta, l’immobile sito a Roma, in Via Roccacasale n.30, della superficie di circa mq 400 composto da uno stabile al piano terra identificato al SUB 501 e adiacente spazio esterno (fronte sale). ... (omissis) ... La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo delle attività relative alla pratica della disciplina del Karate e di organizzazione di feste, eventi e manifestazioni ...”. Nel contratto viene inoltre indicato che “... Il contratto avrà durata di 6 anni (6+6) con decorrenza dal 17 gennaio 2022 al 17 gennaio 2028 ... (omissis) ... Il canone di locazione viene fissato in € 4.800,00 annue da pagarsi presso Via Roccacasale 30 con rate mensili anticipate il gg 5 di ogni mese per 12 mesi e per tutta la durata del contratto pari ad € 400 mensili ...”. Copia del contratto di locazione risulta allegata alla presente sotto la lettera “F”.

Nonostante di tale aspetto si dirà anche nel paragrafo “Stato di possesso”, si evidenzia come, per il locale in questione, il canone concordato tra le parti sia pari ad € 400,00 mensili, che divisi per la superficie commerciale dell’immobile e della quota di “adiacente spazio esterno”, quantificato, sulla base del rilievo effettuato, in ragione di 352,16 mq, danno luogo ad un importo pari a circa 0,73 €/mq mensili ( $€ 400,00 \div (mq 474,69 + mq 352,16 \times 20\%)$ ).

Per quanto riguarda la porzione identificata con il subalterno 502, ovvero la porzione adibita all’attività di ristorazione, questa è stata concessa in locazione alla società “ S.r.l.”, in virtù del contratto sottoscritto tra le parti l’11 maggio 2020 e registrato, presso l’Agenzia delle Entrate il 12 maggio 2020, n. 3105, serie 1T. Con detto contratto la “ S.r.l.” ha concesso in locazione alla “ S.r.l.” “... parte dell’immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività di ristorazione e bar). Il conduttore a tale titolo accetta, l’immobile sito a Roma, in Via Roccacasale n. 30, della superficie di circa mq. 450 composto da uno stabile al piano terra identificato al SUB 502 e adiacente spazio esterno (Porticato). ...”. Al successivo art. 3 le parti concordano che “... Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 1 giugno 2020. Il contratto avrà durata di nove anni con decorrenza dal 1 giugno 2020 al 1 giugno 2029. ...”, mentre all’art. 4 vengono concordati i canoni di locazione, quantificati, “... per i primi sei anni, il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 24.000 (ventiquattromila/00) da versare in canoni mensili di Euro 2.000 (duemila/00) a partire dal 1 del mese di giugno 2020 ... (omissis) ... Successivamente, a decorrere dal settimo anno, il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 36.000 (trentaseimila/00) da versare in rate mensili di Euro 3.000 (duemilacinquecento/00) a partire dal 1 del mese di giugno 2026 ...”. Si sottolinea l’incoerenza tra il canone mensile riportato in numeri (“... 3.000 ...”) e il canone mensile riportato in lettere (“... duemilacinquecento/00 ...”): con tutta probabilità il canone corretto è quello indicato in numeri, ovvero € 3.000,00 mensili, poiché adottando tale canone mensile viene corrisposto, nell’arco dell’anno, un



canone complessivo pari ad € 36.000,00 (€ 3.000,00 x 12 mesi), congruo con quanto riportato nell’inizio del paragrafo. Copia del contratto di locazione risulta allegata alla presente sotto la lettera “G”.

Si fa presente come, nel precedente elaborato peritale, il canone di locazione del bene identificato con il subalterno 502, concordato tra le parti in € 2.000,00 mensili fino al 6° anno della locazione e in € 3.000,00 nel periodo tra il 1° giugno 2026 e la scadenza del contratto, era stato ridistribuito equamente nell’intero periodo di durata della locazione, per un importo pari ad € 2.333,33 mensili.

A seguito delle osservazioni pervenute e delle richieste del Giudice dell’Esecuzione, la congruità del canone verrà valutata in due distinti momenti, ovvero alla data di notifica del pignoramento, avvenuta l’11 giugno 2022, nonché al 1° giugno 2026.

Per il canone di locazione relativo al bene n. 1, ovvero il subalterno 501, risulta opportuno valutarne la congruità al momento del perfezionamento del pignoramento, avvenuto durante il secondo semestre del 2022: di seguito si riportano i valori individuati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare per il periodo in questione. Si precisa che, data la dimensione degli immobili e il criterio generale per il quale all’aumentare della superficie diminuisce l’importo al metro quadrato per il quale la stessa viene compravenduta e/o locata, al fine della verifica della congruità del canone verrà utilizzato l’importo minimo individuato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

#### **Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA – CASTELVERDE - FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL’OSA)

Codice zona: E165

Microzona: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Negozi    | Normale            | 800                   | 1150 | L                | 6,5                            | 9,5 | L                |

Pertanto, sulla base di quanto fin qui esposto, si può dichiarare come il canone pattuito per la locazione dell’immobile identificato con il subalterno 501 e della relativa porzione di “adiacente spazio esterno”, ovvero €/mq 0,73 mensili, sia inferiore di oltre un terzo al minimo previsto dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare per il periodo in cui è stato registrato il relativo contratto, pari ad €/mq 4,33 mensili (€/mq 6,50 mensili – 33%), e pertanto non opponibile alla Procedura, poiché rientrante nella casistica prevista dall’art. 2923, comma 3 cc. In conclusione, il contratto non è opponibile poiché l’importo a mq per la locazione, ovvero € 0,73 mensili, è inferiore ad € 4,33 mensili, soglia minima individuata per giudicarne l’opponibilità.

In merito al subalterno 502, ovvero al bene n. 2, come richiesto dal Giudice dell’Esecuzione, il relativo canone verrà valutato sia alla data di notifica del pignoramento, sia al 1° giugno 2026. In merito al primo canone pattuito, pari ad € 2.000,00 mensili, equivalenti ad €/mq 4,08 mensili (€ 2.000,00 mensili ÷ (434,09 + 279,78 x 20%)), questo risulta inferiore di oltre un terzo al minimo previsto dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare per il periodo in cui è stato registrato il relativo contratto, pari ad €/mq 4,33 mensili (€/mq 6,50 mensili – 33%), e pertanto non opponibile alla Procedura, poiché rientrante nella casistica prevista dall’art. 2923, comma 3 cc.

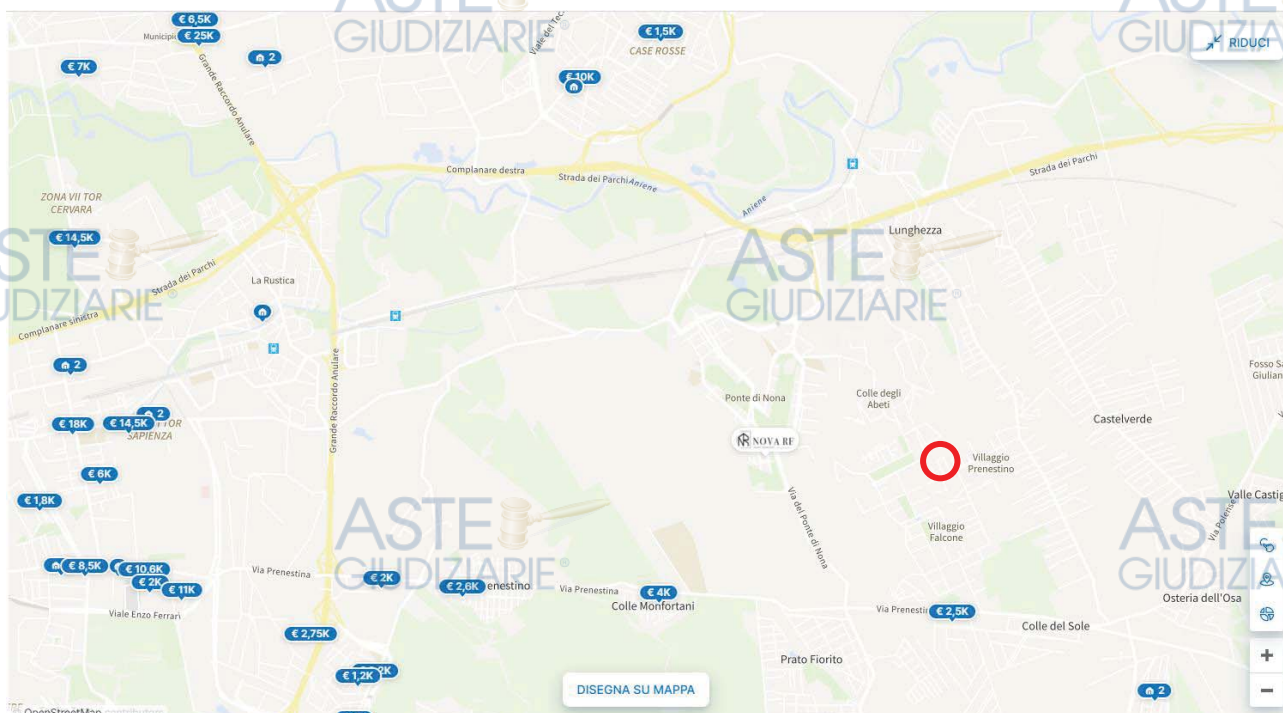




Il secondo canone pattuito, che avrà valore a partire dal 1° giugno 2026, sarà pari ad € 3.000,00, equivalenti ad €/mq 6,12 ( $\text{€ } 2.000,00 \text{ mensili} \div (434,09 + 279,78 \times 20\%)$ ): questo risulta superiore al minimo previsto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il periodo in cui è stato registrato il relativo contratto, pari ad €/mq 4,33 mensili (€/mq 6,50 mensili – 33%), e pertanto opponibile alla Procedura, poiché rientrante nella casistica prevista dall'art. 2923, comma 3 cc.

In conclusione, il primo canone pattuito nel contratto, ovvero €/mq 4,08 mensili, è inferiore ad €/mq 4,33 mensili, soglia minima per giudicarne l'opponibilità, mentre il secondo canone pattuito, ovvero €/mq 6,12 mensili, è maggiore alla medesima soglia.

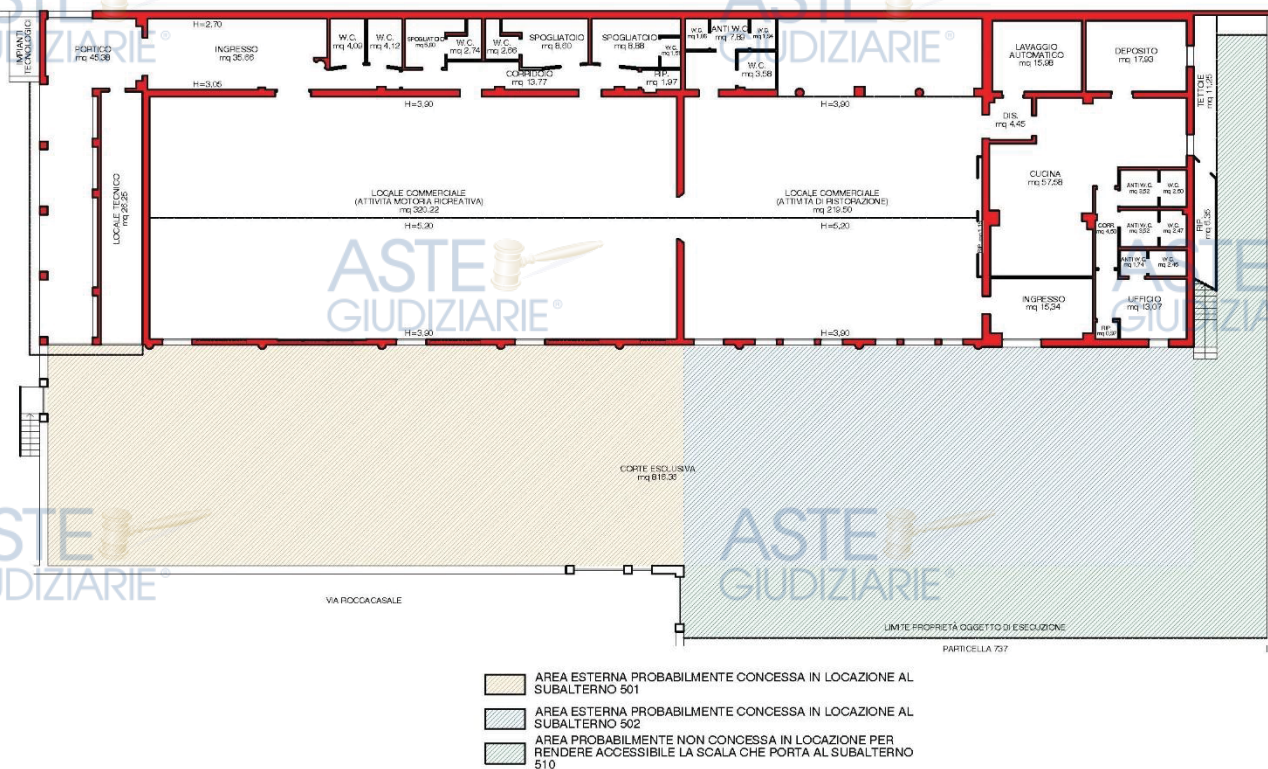
A titolo esaustivo, in merito all'opportuna valutazione del “giusto prezzo”, si segnala la totale mancanza di immobili aventi superficie simile a quello in argomento e oggetto di trattative riguardanti la loro locazione. Su diversi siti specializzati non sono presenti annunci in nessuna delle due zone che vengono divise tra loro da Via del Fosso dell'Osa; i primi annunci, per distanza, relativi a immobili da concedere in locazione, riguardano locali ubicati sul lato sud della Via Prenestina, in zona “Case Rosse – Settecamini”, oppure in zona “Tor Sapienza”, a riconferma della mancanza di mercato che immobili a destinazione non residenziale, di un taglio simile, hanno nella fascia di trattative relative alla locazione. Di seguito si riporta una mappa, reperita da uno dei siti specializzati presi in visione, da cui è più facilmente apprezzabile quanto sopra esposto in merito alla mancanza di comparativi per valutare il c.d. “giusto prezzo”.



In merito al conteggio della superficie esterna attribuita ad ogni immobile concesso in locazione, si evidenzia come sia stato quantificato solamente l’“adiacente spazio esterno”, come descritto in entrambi i contratti, sulla base del rilievo effettuato e tenendo in considerazione, limitatamente al subalterno 502, ovvero quello in cui viene svolta l'attività di ristorazione, una striscia di passaggio per accedere alla scala che rende accessibile il subalterno 510: tale conteggio è rafforzato dal fatto che, qualora la porzione effettivamente locata avesse tenuto in conto anche l'area di passaggio per arrivare alla scala che porta al locale al primo piano, nel contratto sarebbe stata evidenziata la presenza di una



servitù di passaggio a favore del subalterno 510, cosa che non è stata rinvenuta al suo interno. Di seguito si riporta l'individuazione grafica delle porzioni quantificate.



Individuazione delle porzioni di area esterna probabilmente concessa ai due immobili

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                     | Proprietà  | Atti   |                  |           |            |
|---|--|--|------------------|-----------|------------|
| Dal 29 maggio 1973<br>al 27 dicembre 1991   | C.F. , nato a l' ,<br>detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra , fino al 27 dicembre 1991;<br>, nata a il ,<br>, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni con il sig. , fino al 27 dicembre 1991. | Atto tra vivi - Compravendita                |                  |           |            |
|   |  | Rogante                                      | Data             | Rep.      | Racc.      |
|   |  | Notaio Raffaello Capasso di Roma             | 29 maggio 1973   | 27752     | 80038      |
|   |  | Registrazione                                |                  |           |            |
|   |  | Presso                                       | Data             | N.        | Vol. n.    |
|   |  | Roma   | 13 giugno 1973   | 9765      | 3373       |
|   |  | Trascrizione                                 |                  |           |            |
| Dal 27 dicembre 1991<br>al 29 dicembre 2005 | " -Società a responsabilità limitata", con sede in Roma (RM), C.F. , detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 29 dicembre 2005.  | Presso                                       | Data             | Reg. gen. | Reg. part. |
|   |  | Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 | 16 giugno 1973   | -         | 35373      |
|   |  | Atto tra vivi- Compravendita                 |                  |           |            |
|   |  | Rogante                                      | Data             | Rep.      | Racc.      |
|   |  | Notaio Giancarlo Perrotta di Roma            | 27 dicembre 1991 | 47790     | 14921      |
|   |  | Registrazione                                |                  |           |            |
|   |  | Presso                                       | Data             | Reg. n.   | Vol. n.    |
|   |  | Roma   | 16 gennaio 1992  | -         | -          |



|                                       |  | Trascrizione  |                  |           |            |
|---------------------------------------|--|---|------------------|-----------|------------|
|                                       |  | Presso  | Data             | Reg. gen. | Reg. part. |
|                                       |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1      | 25 gennaio 1992  | 14312     | 11496      |
| Dal 29 dicembre 2005 al 30 marzo 2006 | “ S.r.l.”,<br>con sede in Roma (RM), C.F. ,<br>detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 30 marzo 2006. | Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione |                  |           |            |
|                                       |  | Rogante   | Data             | Rep.      | Racc.      |
|                                       |  | Notaio Massimo Martella di Civitavecchia              | 29 dicembre 2005 | 2412      | 1632       |
|                                       |  | Registrazione   |                  |           |            |
|                                       |  | Presso  | Data             | N.        | Vol. n.    |
|                                       |  | Civitavecchia   | 17 gennaio 2006  | -         | -          |
|                                       |  | Trascrizione  |                  |           |            |
|                                       |  | Presso  | Data             | Reg. gen. | Reg. part. |
|                                       |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1      | 26 gennaio 2006  | 8715      | 4993       |
| Dal 30 marzo 2006 all'attualità       | S.r.l.”<br>con sede in Roma (RM), C.F. ,<br>detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.                          | Atto tra vivi - Compravendita                         |                  |           |            |
|                                       |  | Rogante   | Data             | Rep.      | Racc.      |
|                                       |  | Notaio Camilla de Martino di Roma                     | 30 marzo 2006    | 19700     | 8513       |
|                                       |  | Registrazione   |                  |           |            |
|                                       |  | Presso  | Data             | N.        | Serie      |
|                                       |  | Ufficio delle Entrate di Roma 3                       | 4 aprile 2006    | 7175      | 1T         |
|                                       |  | Trascrizione  |                  |           |            |
|                                       |  | Presso  | Data             | Reg. gen. | Reg. part. |
|                                       |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1      | 6 aprile 2006    | 41570     | 23634      |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda gli estremi dell'atto a rogito del Notaio Capasso di Roma del 29 maggio 1973, rep. 27752/80038, questi sono stati desunti dalla trascrizione dell'atto a rogito del Notaio Perrotta di Roma del 27 dicembre 1991, rep. 47790/14921: non si è a conoscenza del fatto se, nella stesura della trascrizione, siano stati invertiti i numeri di raccolta e repertorio, oppure sia stato erroneamente indicato il numero della raccolta, poiché quest'ultimo non può essere maggiore del numero del repertorio.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 3 gennaio 2025, sono risultate le formalità sul conto della società eseguita, che vengono di seguito riportate; l'esito integrale dell'ispezione ipotecaria viene allegato alla presente sotto la lettera “H”.

### Trascrizioni

#### Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 30 marzo 2006, rep. 19700/8513

Rogante: Notaio Camilla de Martino di Roma

**Trascritto a Roma il 6 aprile 2006, reg. gen. 41570, reg. part. 23634**

A favore: “ S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. , per la quota di 1/1  
del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: “ S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. , per la quota di 1/1  
del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno –, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –, indirizzo Via Roccacasale, n. civico 30.

#### Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Titolo: Atto notarile pubblico dell'11 ottobre 2011, rep. 28896/17666

Rogante: Notaio Carmine Andretta di Roma

**Trascritto a Roma il 18 ottobre 2011, reg. gen. 116668, reg. part. 74525**

A favore: “Roma Capitale”, con sede in Roma (RM), C.F. 02438750586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: “ S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. , per la quota di 1/1  
del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno –, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –, indirizzo Via Roccacasale, n. civico 30, piano T-1.

Quadro “D”: “... Premesso che la ” S.r.l.” ha presentato in data 6 dicembre 2010 con protocollo n. 72457, una denuncia di inizio attività - D.I.A. presso il Dipartimento IX, politiche di attuazione degli strumenti urbanistici, per il cambio di destinazione d'uso del locale di cui sopra da industriale/artigianale a commerciale; che l'istanza è stata approvata dal responsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. 380/01 e che Roma Capitale ha subordinato la validità della D.I.A da parte della società del trascrivendo titolo mediante il quale si obbliga: a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso commerciale del locale in oggetto ... (omissis) ... l'obbligazione anzidetta, da trascriversi presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Roma 1, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma. ...”.

#### Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario dell'11 giugno 2022, rep. 20636

Rogante: Uff. Giud. Corte d'Appello di Roma

**Trascritto a Roma il 7 luglio 2022, reg. gen. 91760, reg. part. 64506**

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





A favore: “B2 Kapital Investment S.r.l.”, con sede in Milano (MI), C.F. 09597690966, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Contro: “\*\*\*\*\* S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno 501, natura D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza –, indirizzo Via Roccacasale, n. civico 30, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno 502, natura D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza –, indirizzo Via Roccacasale, n. civico 30, piano T;

Immobile n. 3: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno 510, natura D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, consistenza –, indirizzo Via Roccacasale, n. civico 30, piano 1.

#### **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Titolo: Atto giudiziario del 24 maggio 2024, rep. 19810

Rogante: Ufficiale Giudiziario C. d’Appello di Roma

**Trascritto a Roma il 17 giugno 2024, reg. gen. 73187, reg. part. 55437**

A favore: “B2 Kapital Investment S.r.l.”, con sede in Milano (MI), C.F. 09597690966, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Contro: “\*\*\*\*\* S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno 509, natura E – Ente comune, consistenza –, indirizzo Via Roccacasale, n. civico 30, piano T;

#### **Iscrizioni**

##### **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Titolo: Atto notarile pubblico del 30 marzo 2006, rep. 19701/8514

Rogante: Notaio Camilla de Martino di Roma

**Iscritta a Roma il 6 aprile 2006, reg. gen. 41571, reg. part. 12191**

A favore: “Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa”, con sede in Roma (RM), C.F. 01275240586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Contro: “\*\*\*\*\* S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno –, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, indirizzo Via Roccacasale, n. civico 30.

##### **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Titolo: Atto notarile pubblico del 19 luglio 2011, rep. 27723/14754

Rogante: Notaio Camilla de Martino di Roma

**Iscritta a Roma il 22 luglio 2011, reg. gen. 84352, reg. part. 17315**

A favore: “Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa”, con sede in Roma (RM), C.F. 01275240586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Contro: “\*\*\*\*\* S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno –, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, indirizzo Via Roccacasale, n. civico 30.

#### **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Titolo: Atto notarile pubblico del 17 aprile 2015, rep. 2656/1823

Rogante: Notaio Marco Pinto di Roma

**Iscritta a Roma il 21 aprile 2015, reg. gen. 38052, reg. part. 5915**

A favore: “Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa”, con sede in Roma (RM), C.F. 01275240586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su tutte le unità negoziali.

Contro: “\*\*\*\*\* S.r.l.”, in qualità di debitore ipotecario, con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\* , in qualità di terzo datore d’ipoteca, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F.

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno 501, natura D/8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, indirizzo Via Roccacasale, 30, interno 1, piano T.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 671, particella 648, subalterno 3, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 4,50 vani, indirizzo Via Cavate, n. civico 7, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 671, particella 648, subalterno 4, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 4,50 vani, indirizzo Via Cavate, n. civico 7, piano T.

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni, per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sono state eseguite ulteriori ispezioni ipotecarie sul conto del dante causa della società esecutata, ovvero la “\*\*\*\*\* S.r.l.”. Di seguito si riportano le formalità, rinvenute sul conto di quest’ultima, aventi ad oggetto gli immobili oggetto di esecuzione. L’esito integrale dell’ispezione è inoltre allegato alla presente sotto la lettera “I”.

#### **Trascrizioni**

#### **Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione**

Titolo: Atto notarile pubblico del 29 dicembre 2005, rep. 2412/1632

Rogante: Notaio Massimo Martella di Roma

**Trascritto a Roma il 26 gennaio 2006, reg. gen. 8715, reg. part. 4993**

A favore: “\*\*\*\*\* S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Contro: “\*\*\*\*\* S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, particella 2526, subalterno –, natura D/7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali, consistenza –, indirizzo Località Quarto dell’Osa, n. civico –, piano T.

Quadro “D”: “... In Roma, località Quarto dell’Osa, e precisamente: - locale ad uso laboratorio artigianale costituito del solo piano terreno, con annessa circostante corte; il tutto confinante con proprietà \*\*\*\*\* , proprietà \*\*\*\*\* , residua proprietà del venditore, via Rocca Casale, salvo altri; introdotto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma al foglio 669, particella 2526, Z.C.6 cat D/7 rendita euro 7.591,92. ...”.



Per i dati della trascrizione dell'atto a rogito del Notaio de Martino di Roma del 30 marzo 2006, rep. 19700/8513, in virtù del quale la “\*\*\*\*\* S.r.l.” ha venduto alla società esecutata gli immobili in argomento, si rimanda all'elenco delle formalità riportato sul conto di quest'ultima.

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni, per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sono state eseguite ulteriori ispezioni ipotecarie sul conto del dante causa della “\*\*\*\*\* S.r.l.”, ovvero la “\*\*\*\*\* S.r.l.”. Di seguito si riportano le formalità, rinvenute sul conto di quest'ultima, aventi ad oggetto gli immobili oggetto di esecuzione. L'esito integrale dell'ispezione è inoltre allegato alla presente sotto la lettera “J”.

#### Trascrizioni

##### Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 dicembre 1991, rep. 47790/14921

Rogante: Notaio Giancarlo Perrotta di Roma

**Trascritto a Roma il 25 gennaio 1992, reg. gen. 14312, reg. part. 11496**

Corpo della trascrizione: “... Il signor \*\*\*\*\* vende e trasferisce alla \*\*\*\*\* – Società a responsabilità limitata”, che accetta ed acquista, il seguente immobile sito in comune di Roma, località Quarto dell'Osa, e precisamente: – locale ad uso laboratorio artigianale costituito del solo piano terreno, con annessa circostante corte; il tutto confinante con proprietà \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , residua proprietà del venditore, via Rocca Casale, salvo altri; introdotto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla---Partita 448872, Foglio 669, nn. 733 e 2526, a seguito di denunce registrate in data 24 settembre 1990 al n. 76225 ed in data 3 dicembre 1991 al n. 99845 ...”.

Per i dati relativi alla trascrizione dell'atto a rogito del Notaio Martella di Roma del 29 dicembre 2005, rep. 2412/1632, in virtù del quale la “\*\*\*\*\* S.r.l.” è stata fusa alla “\*\*\*\*\* S.r.l.”, si rimanda all'elenco delle formalità riportato sul conto della “\*\*\*\*\* S.r.l.”.

Così come verrà meglio esposto nel paragrafo “Regolarità edilizia”, si è reso necessario eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie sulla porzione identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 669, con il numero di particella 737, ad oggi di fatto adibita a parcheggio pubblico annesso all'attività di ristorazione. Di seguito si riportano le formalità rinvenute mediante un'ispezione sulla base dei dati catastali. L'esito integrale dell'ispezione è inoltre allegato alla presente sotto la lettera “K”.

#### Trascrizioni

##### Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 ottobre 2009, rep. 25309/12932

Rogante: Notaio Camilla de Martino di Roma

Atto mortis causa – Data di morte: \*\*\*\*\*

**Trascritto a Roma il 4 novembre 2009, reg. gen. 145270, reg. part. 80009**

A favore: \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* ,  
per la quota di 2/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di  
1/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per la  
quota di 1/6 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/6 del  
diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/6 del  
diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* ,  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

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

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 669, particella 737, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 10 are 50 centiare, indirizzo Loc. Lunghezza, n. civico –.

Quadro “D”: “... Accettazione tacita di eredità derivante da atto di compravendita a rogito del Notaio Camilla de Martino di Roma in data 28 ottobre 2009, rep. n. 25309/12932, in corso di registrazione e trascrizione. ...”

#### Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 ottobre 2009, rep. 25309/12932

Rogante: Notaio Camilla de Martino di Roma

**Trascritto a Roma il 4 novembre 2009, reg. gen. 145271, reg. part. 80010**

A favore: \*\*\*\*\*, nato ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*,

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

\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, sull’unità negoziale n. 1.

Contro: \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*,

per la quota di 2/6 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/6 del

diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di

1/6 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la

quota di 1/6 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 669, particella 737, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 10 are 50 centiare, indirizzo Loc. Lunghezza, n. civico –.

#### Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio

Titolo: Atto notarile pubblico dell’11 ottobre 2011, rep. 28896/17666

Rogante: Notaio Carmine Andretta di Roma

**Trascritto a Roma il 18 ottobre 2011, reg. gen. 116669, reg. part. 74526**

A favore: “Roma Capitale”, con sede in Roma (RM), C.F. 02438750586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

Contro: \*\*\*\*\*, nato ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*,

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

\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, sull’unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 669, particella 737, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 10 are 50 centiare, indirizzo Loc. Lunghezza, n. civico –.

Quadro “D”: “... Premesso che i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sono proprietari di un appezzamento di terreno, sito in comune di Roma, Località Lunghezza, distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 669, particella 737, seminativo, classe 3, ha 00.10.50, R.D. euro 9,50, R.A. euro 4,07, terreno adiacente al locale industriale/artigianale di proprietà della società “\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* S.r.l.”: “... che la “\*\*\*\*\* S.r.l.” ha presentato in data 6 dicembre 2010 con

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



protocollo n. 72457, una Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. presso il Dipartimento IX, Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici, per il cambio di destinazione d'uso del locale di cui sopra da industriale/artigianale a commerciale; - che l'istanza è stata approvata dal responsabile tecnico del procedimento ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. 380/01 e che Roma Capitale ha subordinato la validità della D.I.A da parte di essi comparenti del trascrivendo titolo mediante il quale si obbligano: a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 850 (ottocentocinquanta) a parcheggio pubblico e metri quadrati 390 (trecentonovanta) a parcheggio privato, insistenti sulla particella 737 del foglio 669, di proprietà dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* al servizio del suddetto locale, assumendone a propria cura e spese, l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a porre a dimora su detta area di parcheggio n. 21 (ventuno) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 (quattro virgola cinquanta), così come risulta dalla planimetria allegata al trascrivendo titolo, dove la superficie destinata a parcheggio è bordata in colore "rosso". Le obbligazioni anzidette, da trascriversi presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. ...”.

#### **Atto tra vivi – Compravendita di diritti edificatori**

Titolo: Atto notarile pubblico del 3 maggio 2012, rep. 77665/25785

Rogante: Notaio Giancarlo Perrotta di Roma

**Trascritto a Roma il 1° giugno 2012, reg. gen. 56923, reg. part. 41811**

A favore: “\*\*\*\*\* S.r.l.”, con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 1.

Contro: \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/2 sull'unità negoziale n. 1;

\*\*\*\*\* , nato ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/2 sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 669, particella 737, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza 10 are 50 centiare, indirizzo Castelverde – Osa S. Eligio, n. civico -.

Quadro “D”: “... Quanto oggetto della compravendita è stato così descritto nell'atto di cui si chiede la trascrizione: diritti edificatori per la realizzazione della volumetria di mc. 375 (trecentosettantacinque) con destinazione residenziale afferente l'area ricompresa in zona di piano regolatore classificata “Zona O” compresa nel Piano Particolareggiato n. 18 “Castelverde - Osa S. Eligio”, censita nel N.C.T. alla sezione c, foglio 669, particella 737, are 10.50, R.D. euro 9,50, R.A. euro 4,07. la vendita è stata fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, a corpo, tutto incluso; nello stato di fatto e di diritto, ben noto alla parte acquirente, in cui quanto venduto si trovava, si possedeva e si aveva diritto di possedere dai venditori per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Camilla de Martino di Roma in data 28 ottobre 2009 repertorio n. 25309/12932, registrato a Roma 3 il 2 novembre 2009 al n. 38277 serie 1t e trascritto a Roma 1 il 4 novembre 2009 al n. 80010 di formalità. ...”.

#### **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Titolo: Atto giudiziario del 26 aprile 2021, rep. 6303

Rogante: Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Roma

**Trascritto a Roma il 12 maggio 2021, reg. gen. 61318, reg. part. 42487**

A favore: “\*\*\*\*\* S.r.l.”; con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: \*\*\*\*\* , nato ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* ,

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



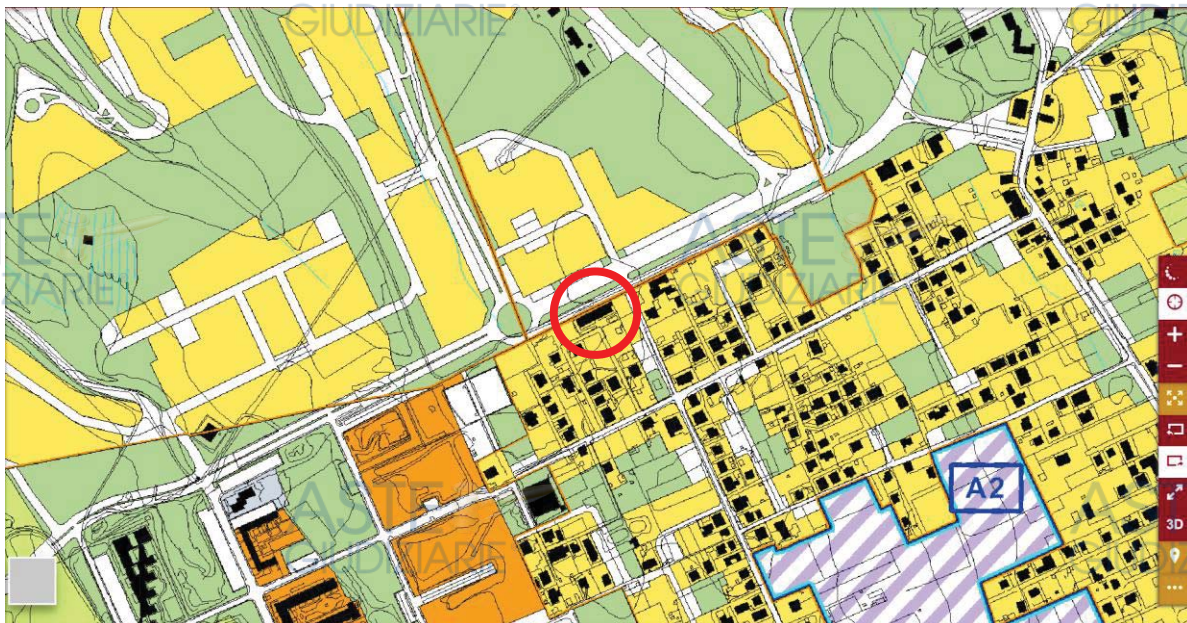
\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, sull’unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Tra gli altri, immobile n. 4: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 669, particella 737, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 10 are 50 centiare.

## NORMATIVA URBANISTICA

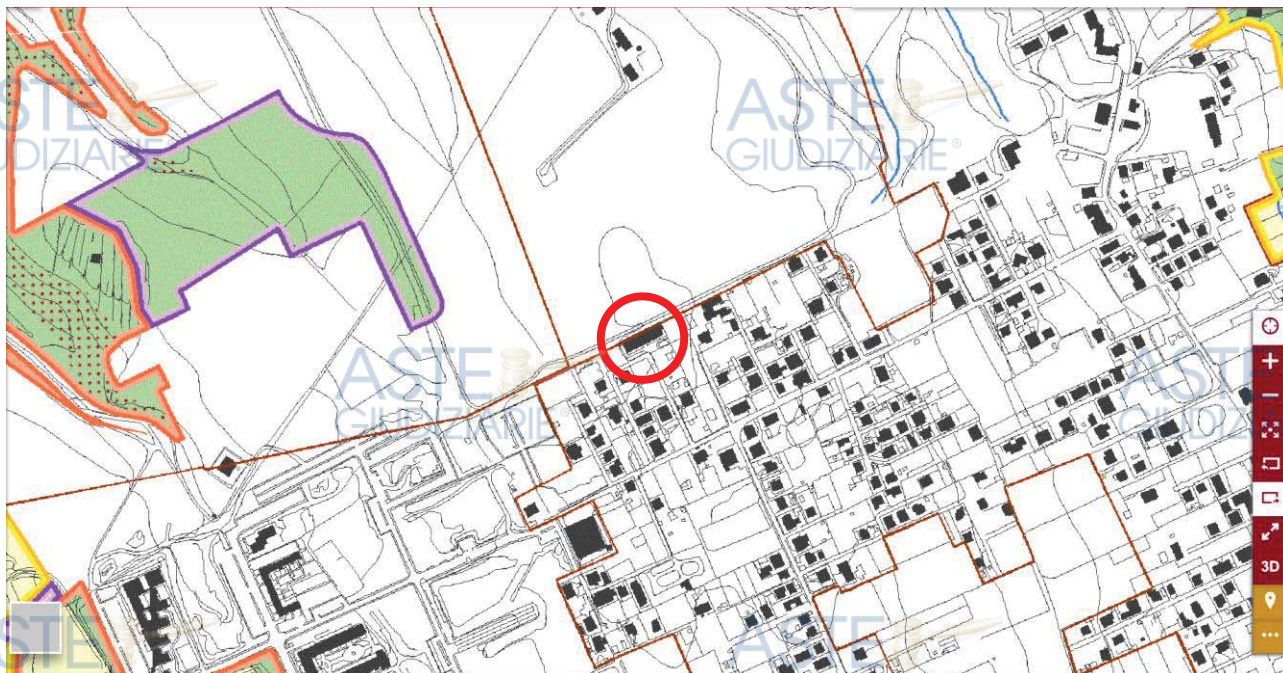
Dagli accertamenti effettuati presso il portale del Comune di Roma, a mezzo della piattaforma “Sistema Informativo Territoriale – NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica)” in data 26 gennaio 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell’Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l’altro, “a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” e “Rete ecologica” del PRG ‘08 ...*”, l’immobile identificato presso l’Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 669, con la particella 2526, ricade in: Sistemi e Regole – Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita – Zona “O” n. 18 “Castelverde–Osa S. Eligio”.



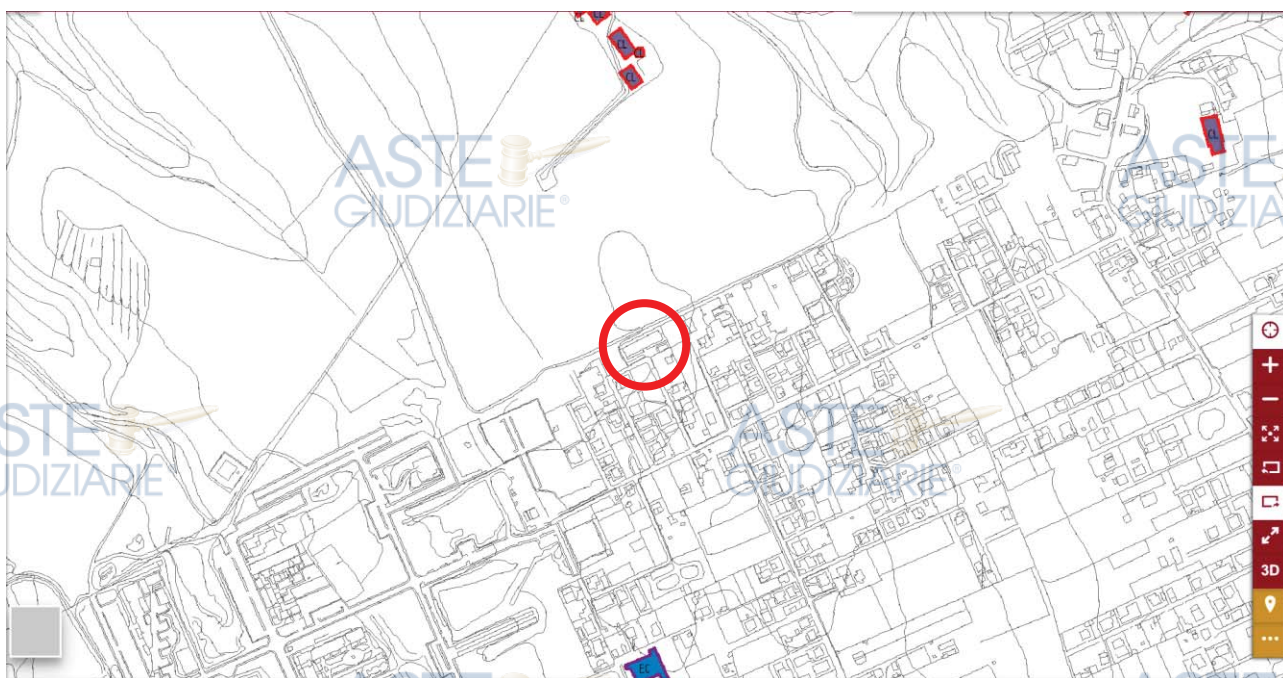
*Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Zona “O” n. 18 “Castelverde–Osa S. Eligio”*

Rete ecologica: nessuna prescrizione;





*Rete ecologica - Nessuna prescrizione*  
Carta per la qualità: nessuna prescrizione.



*Carta per la qualità - Nessuna prescrizione*

Sulla base di quanto riportato negli elaborati grafici resi disponibili online sul portale di Roma Capitale, nell'applicativo “Geoportale”, il lotto di terreno in questione è ricompreso nel perimetro del piano particolareggiato n. 18, denominato “Castelverde – Osa S. Eligio”, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2013 del 21 dicembre 2001. Di seguito si riporta la relativa zonizzazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



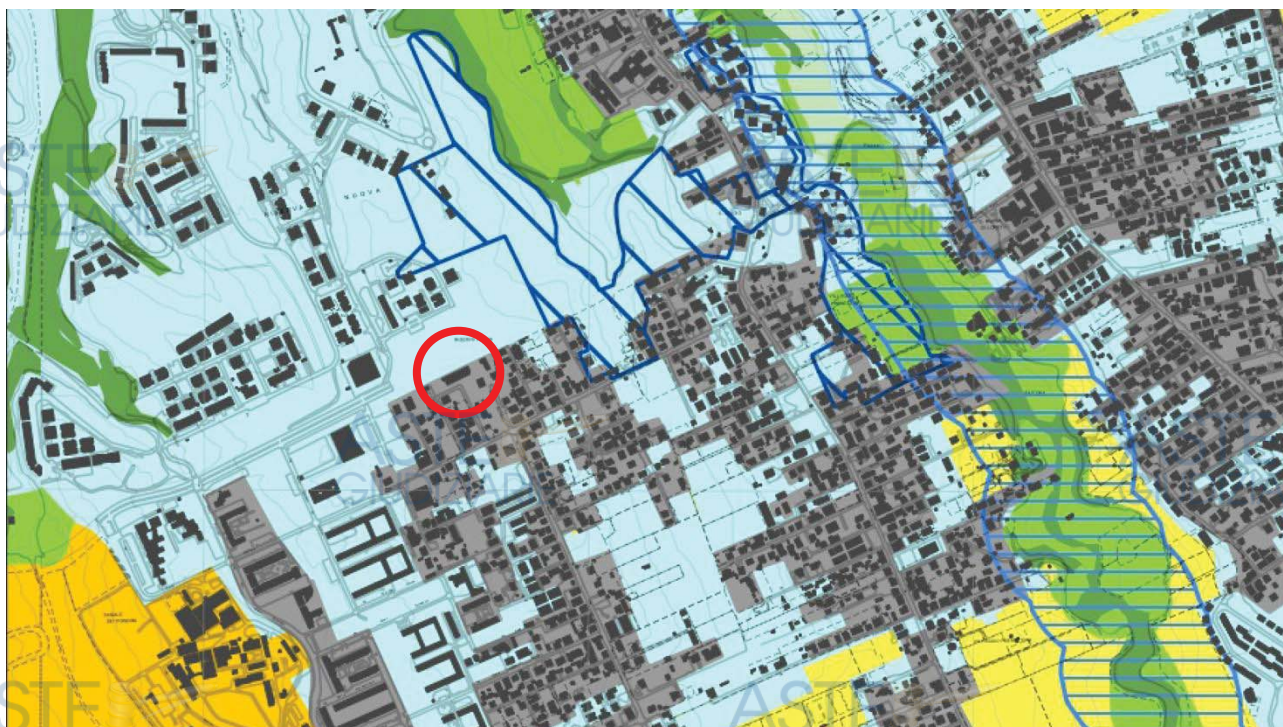


*Piano particolareggiato n. 18 “Castelverde – Osa S. Eligio” – Zonizzazione*

*Conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista*

Inoltre, secondo gli strumenti urbanistici sovraordinati, il lotto di terreno identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 669, con il numero di particella 2526, risulta interessato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:

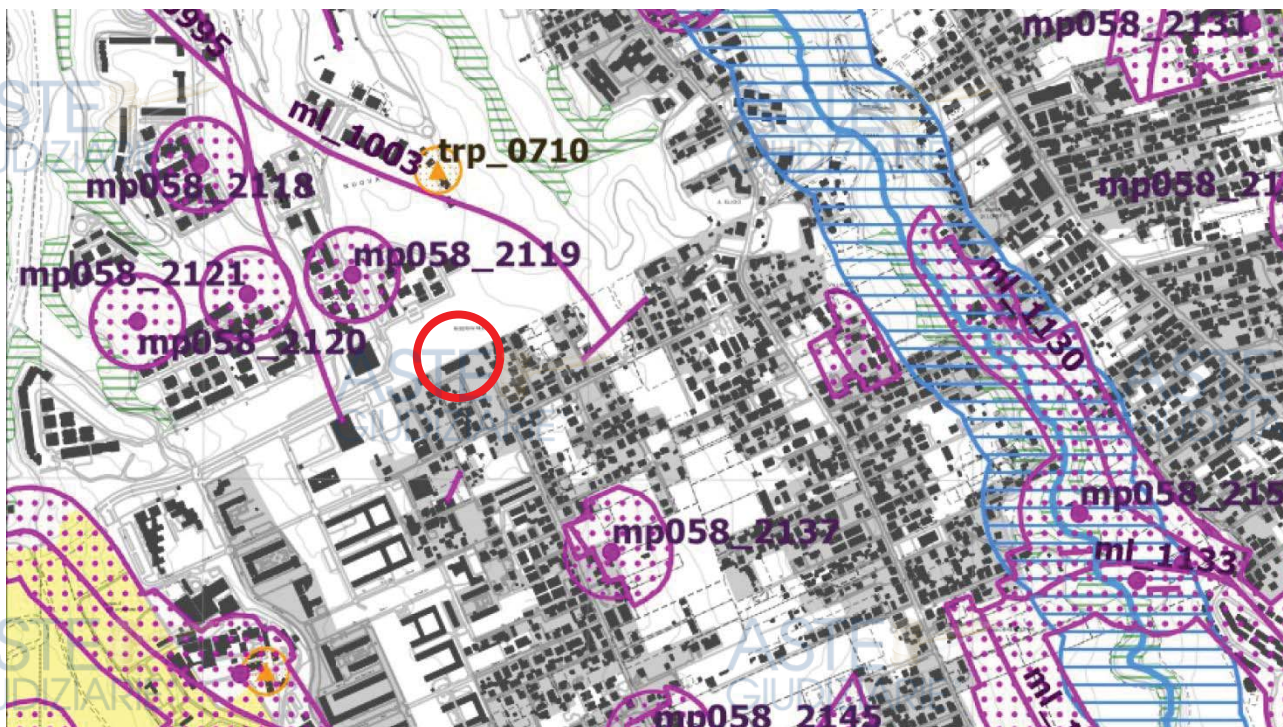
PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti urbani



*PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti urbani*

PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR





PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione dell'edificio è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità.

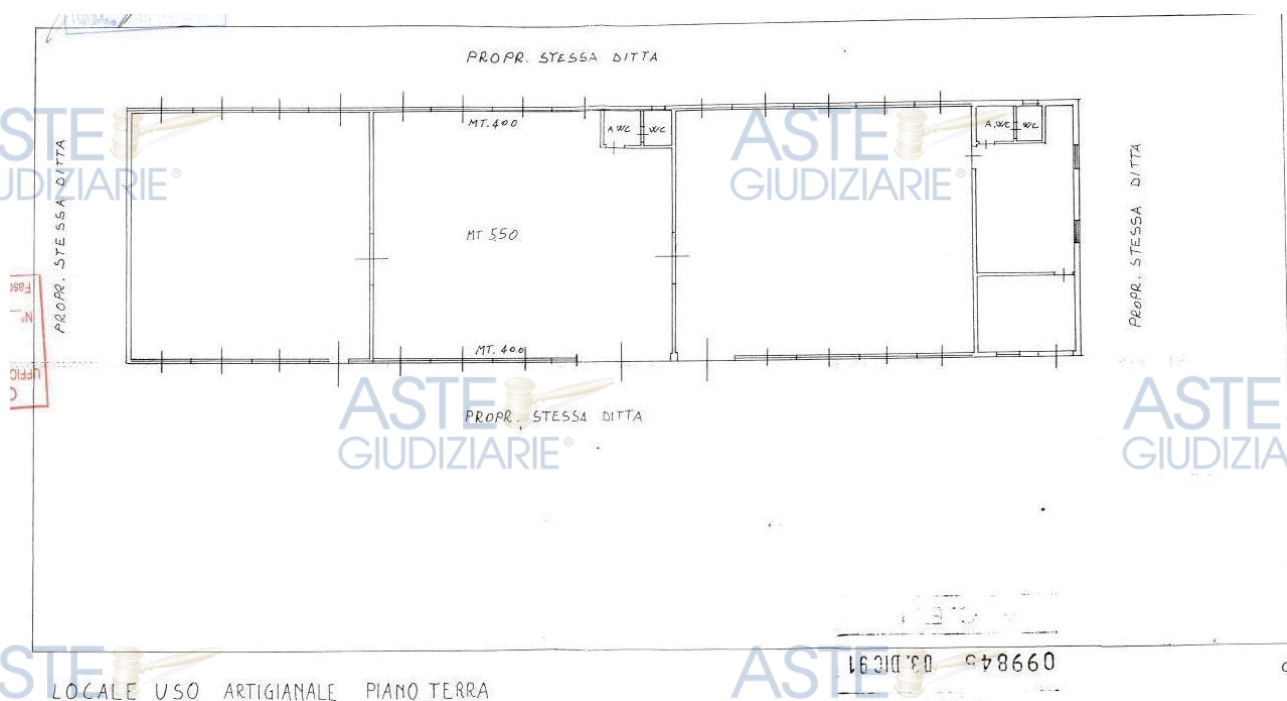
A seguito delle istanze di accesso agli atti registrate ai protocolli n. QI/2023/170774 e QI/2023/170775 del 5 ottobre 2023, con le quali venivano richieste rispettivamente copie dei fascicoli prot. 87/27096/6 e 0/57873/0, sono stati esibiti al sottoscritto detti fascicoli: dalla presa visione degli stessi, si relaziona quanto segue.

La domanda di condono originariamente presentata dal sig. \*\*\*\*\* presso la Circoscrizione VIII (oggi Municipio VI) il 1° aprile 1986 e registrata al protocollo n. 13938 aveva ad oggetto 8 distinte opere abusive, come si evince dal relativo modello 47/85-R, 2 relative ad opere a destinazione residenziale, poiché presentate su modelli 47/85-A e 6 relative ad opere non residenziali, poiché presentate su modelli 47/85-D. Successivamente l'istanza è stata trasferita presso la Ripartizione XV (oggi Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica), dove è stata registrata al protocollo n. 87/27096 del 12 febbraio 1987.

L'istanza è stata poi suddivisa, con tutta probabilità poiché riguardante diversi immobili, diverse destinazioni d'uso e diverse tipologie d'abuso: la domanda di condono è che interessa l'immobile in questione è stata poi registrata al protocollo n. 93/50932 del 2 agosto 1993. Sulla stessa è stato riportato a mano *“... il presente modello costituisce scissione, sostituzione e rettifica del precedente mod. 47/85-R-D e integra la domanda di condono presentata presso la Circ.ne VIII il giorno 1-4-1986 al prot n° 13938 e registrata presso la rip.ne XV il 12-2-1987 al prot. n° 27096, nonché sostituisce il progressivo n° 0539482305 e viene inserito il progressivo prestampato. ...”*.

L'istanza in questione è, anche in questo caso, composta da un modello 47/85-R ed un modello 47/85-D, relativo ad opere realizzate su immobili a destinazione non residenziale. Nel modello 47/85-

D viene indicato che l’opera per la quale viene richiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria consiste in un manufatto adibito ad attività industriale o artigianale, avente una superficie pari a 507,52 mq e una corrispondente volumetria pari a 2.515,61 mc: l’intervento viene ricondotto alla tipologia d’abuso n. 1 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47. A seguito della documentazione prodotta, tra la quale la planimetria catastale registrata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al protocollo n. 99845 del 3 dicembre 1991, è stata rilasciata dall’Ufficio Speciale Condoni Edilizi la concessione edilizia in sanatoria n. 293142 del 7 febbraio 2003, che autorizza la nuova costruzione di un’attività industriale/artigianale avente superficie pari a 507,52 mq. Al fine di una migliore comprensione, si riporta uno stralcio dalla planimetria catastale di cui al prot. 99845/91, che rappresenta le opere oggetto della concessione in sanatoria.



LOCALE USO ARTIGIANALE PIANO TERRA

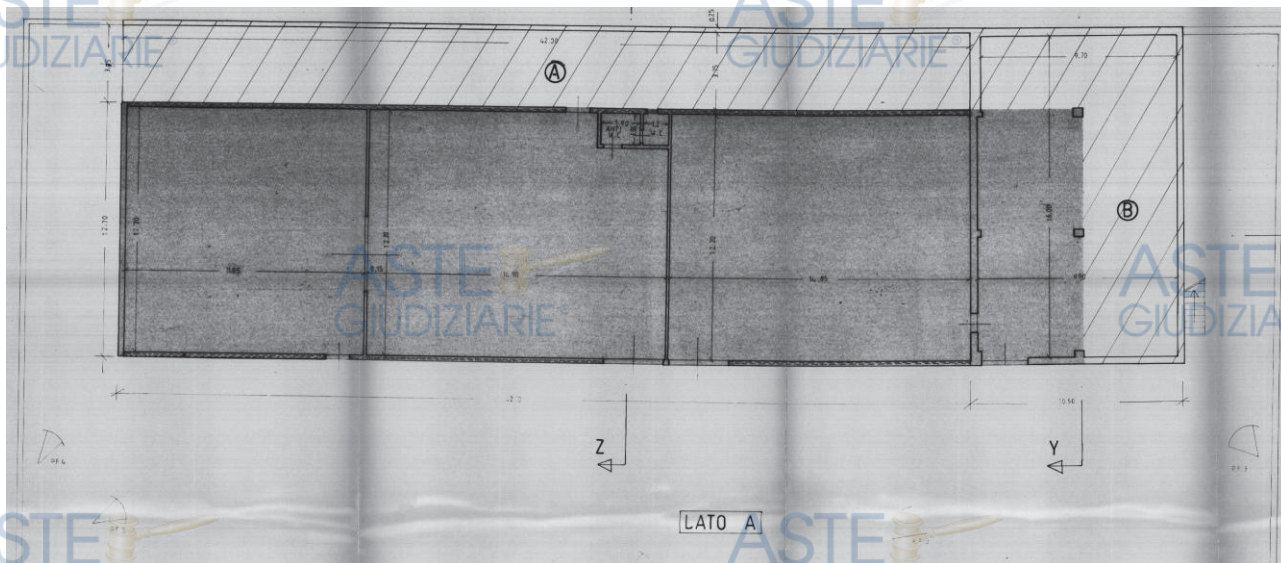
*Stralcio dalla planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 293142/2003*

Si precisa che nel fascicolo è presente un elaborato grafico, che però non rappresenta l’immobile interessato dalla domanda di condono in questione, contraddistinto dal sottonumero 006. A titolo esaustivo si sottolinea come la domanda di condono sia stata presentata dal sig. \*\*\*\*\*, ma il titolo in sanatoria è intestato ad un soggetto diverso, poiché lo stesso ha venduto l’immobile nel 1991 alla società “\*\*\*\*\* S.r.l.”. Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 293142/2003 del 7 febbraio 2003, nonché della scheda catastale registrata al prot. 99845/91, risulta allegata alla presente sotto la lettera “L”.

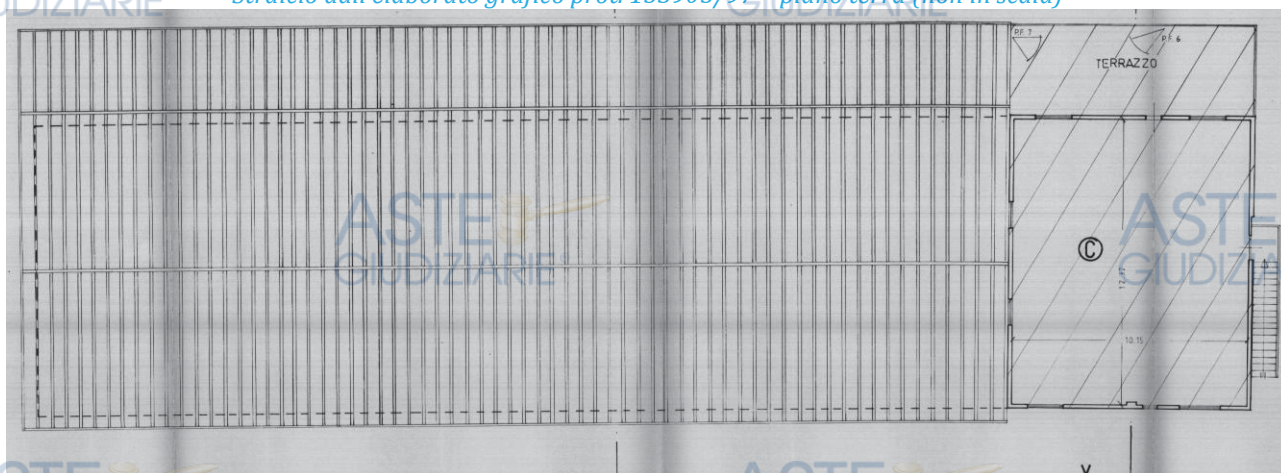
Per ulteriori interventi realizzati in assenza di titolo è stata presentata la domanda di condono edilizio registrata al prot. 0/57873 del 1° marzo 1995: così come riportato nella stessa, l’oggetto dell’istanza consiste nell’ “... ampliamento di un locale ad uso artigianale ...”. Le opere sono state ricondotte alla tipologia d’abuso n. 1 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, quantificate in ragione di 322,54 mq di superficie utile ed ultimate, come indicato nell’istanza stessa, prima del 31 dicembre 1993. A seguito della documentazione prodotta, tra la quale la perizia giurata, la documentazione fotografica, oltre all’elaborato grafico di cui al prot. 153905/97, che meglio quantifica le opere oggetto della richiesta in ragione di 379,95, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 291886/2003 del 16 gennaio 2003, rilasciata quindi in data antecedente al 2016, la cui copia è allegata



alla presente sotto la lettera “M”. Di seguito si riporta uno stralcio dall’elaborato di cui al prot. 153905/97, dal quale si evince l’entità delle opere legittimate dalla concessione edilizia in sanatoria.



Stralcio dall’elaborato grafico prot. 153905/97 – piano terra (non in scala)

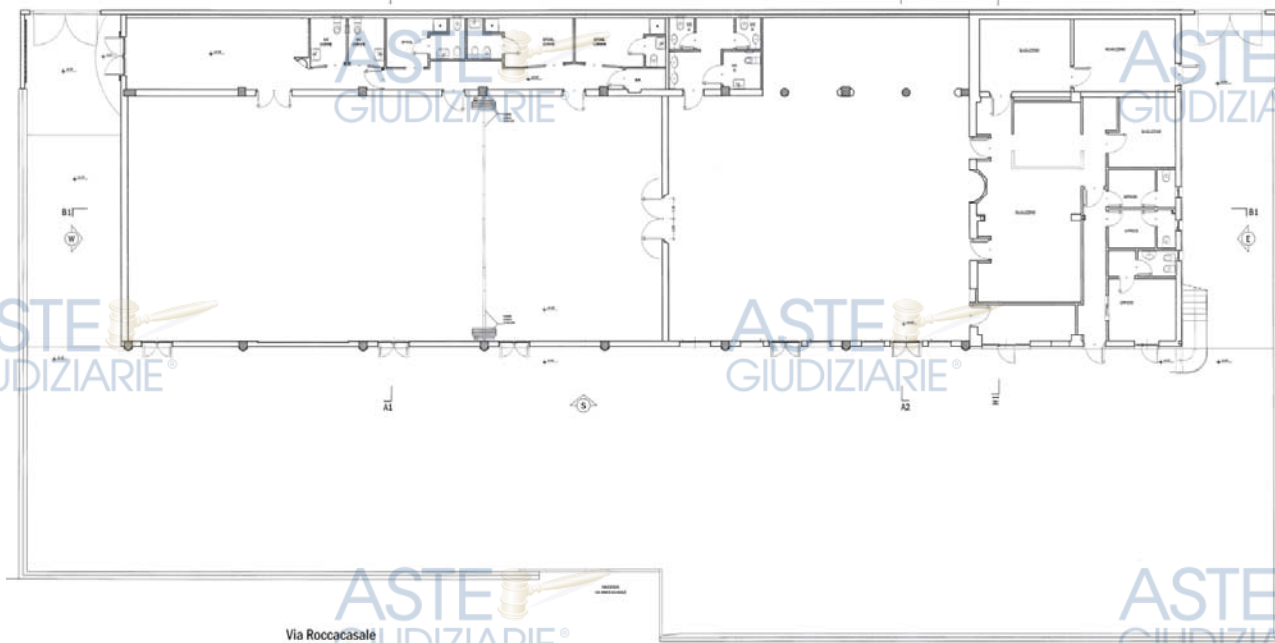


Stralcio dall’elaborato grafico prot. 153905/97 – primo piano (non in scala)

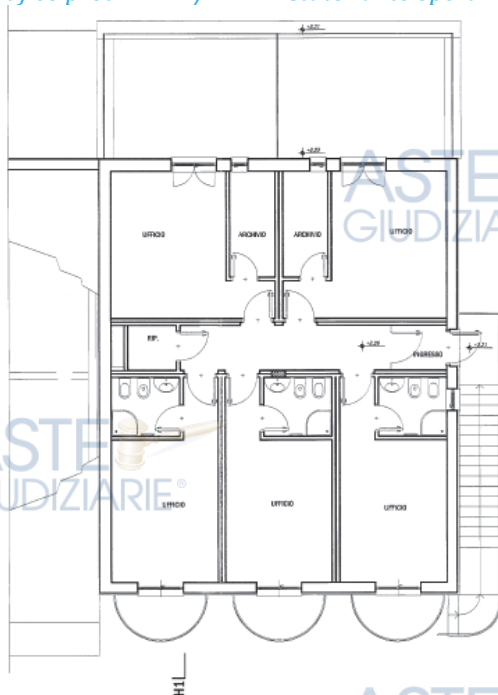
Dalla lettura della relazione tecnica di cui alla DIA prot. 72457/2010, di cui si dirà in seguito, è emerso come per l’immobile siano “... stati effettuati interventi manutentivi con DIA prot. VIII Municipio n° 33679 del 18/05/2006 e n° 67798 del 30/07/2009 ...”: a seguito della lettura è stata trasmessa istanza di accesso agli atti al competente Municipio, registrata dallo stesso al protocollo n. CH/2024/19273 del 30 gennaio 2024, al fine di prendere visione delle due Denunce di Inizio Attività menzionate. Il Municipio in questione si è espresso in merito, con nota prot. CH/2024/32845 del 22 febbraio 2024, comunicando al sottoscritto che “... i relativi fascicoli non sono stati reperiti presso l’archivio di questo Ufficio. Si allegano inoltre le distinte di protocollo delle pratiche prot. CH/2009/54935 e CH/2009/54939 riguardanti rispettivamente integrazione relazione e progetti e la comunicazione fine lavori e collaudo relativi alla Comunicazione Lavori DPR 380/01 prot. CH/2006/33679, i cui fascicoli non sono stati reperiti presso l’Archivio di questo Ufficio. ...”. Copia della nota prot. CH/2024/32845 del 22 febbraio 2024, unitamente alle attestazioni dei protocolli trasmessi dal Municipio sono allegate alla presente sotto la lettera “N”.

Per degli interventi consistenti nel “... cambio di destinazione d’uso senza opere da industriale/artigianale a commerciale ...”, è stata presentata dalla società esecutiva, divenuta nel frattempo proprietaria dell’immobile in virtù dell’atto di compravendita a rogito del Notaio de Martino di Roma del 20 marzo 2006, rep. 19700, la Denuncia di Inizio Attività registrata al protocollo n. 72457/2010 del 6 dicembre 2010. Dalla relazione tecnica allegata si evince come “... La maggiore

dotazione di parcheggi per l'uso commerciale sarà soddisfatta destinando a tale scopo anche un lotto di terreno (p.lla 737) nella disponibilità della proprietà; le quantità previste risultano compatibili con quelle minime stabilite dalle norme vigenti ... (omissis) ... come anche è stato rispettato il numero minimo di alberature da porre a dimora. ...”. Di seguito si riportano degli stralci dall'elaborato grafico di cui ai nuovi tipi prot. 79104/2011, le cui copie sono state fornite dall'esecutato. Copia della documentazione in possesso di cui alla DIA prot. 72457/2010 è allegata alla presente sotto la lettera “O”.



*Stralcio dall'elaborato grafico prot. 79104/2011 – stato “ante operam” piano terra (non in scala)*



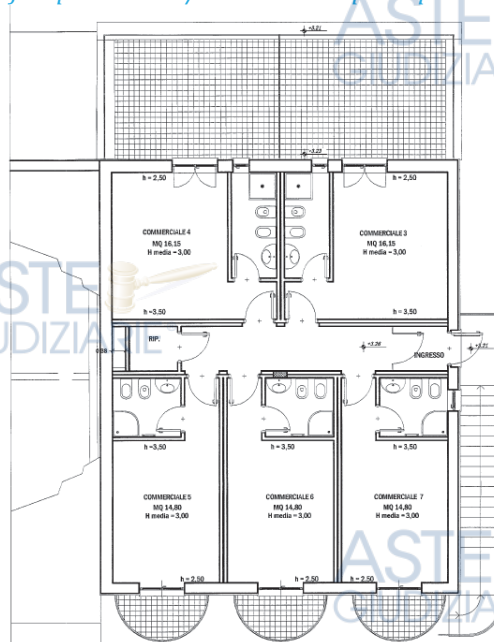
*Stralcio dall'elaborato grafico prot. 79104/2011 – stato “ante operam” primo piano (non in scala)*







*Stralcio dall'elaborato grafico prot. 79104/2011 – stato “post operam” piano terra (non in scala)*



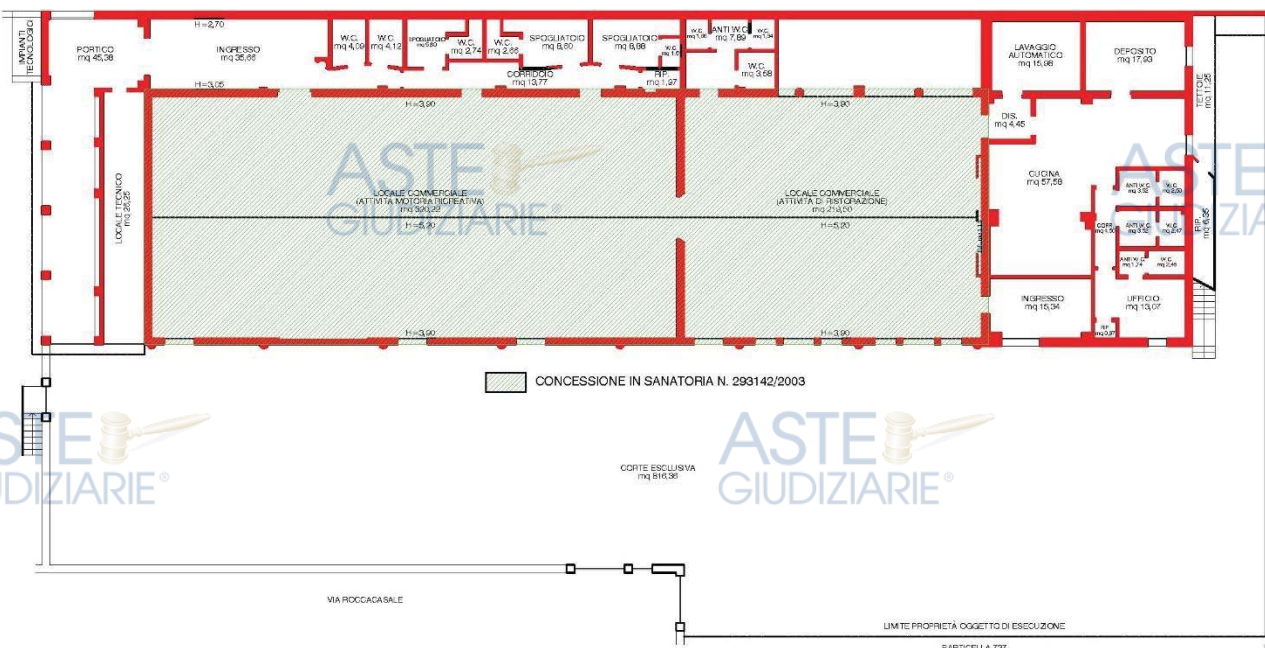
*Stralcio dall'elaborato grafico prot. 79104/2011 – stato “post operam” piano terra (non in scala)*

Sulla base di quanto fin qui esposto in merito ai vari titoli edilizi aventi ad oggetto l'immobile oggetto di esecuzione, si relaziona quanto segue.

L'immobile è stato originariamente edificato in assenza di titolo edilizio, motivo per cui è stata presentata la domanda di condono prot. 87/27096/006, per la quale è stata rilasciata dall'Ufficio

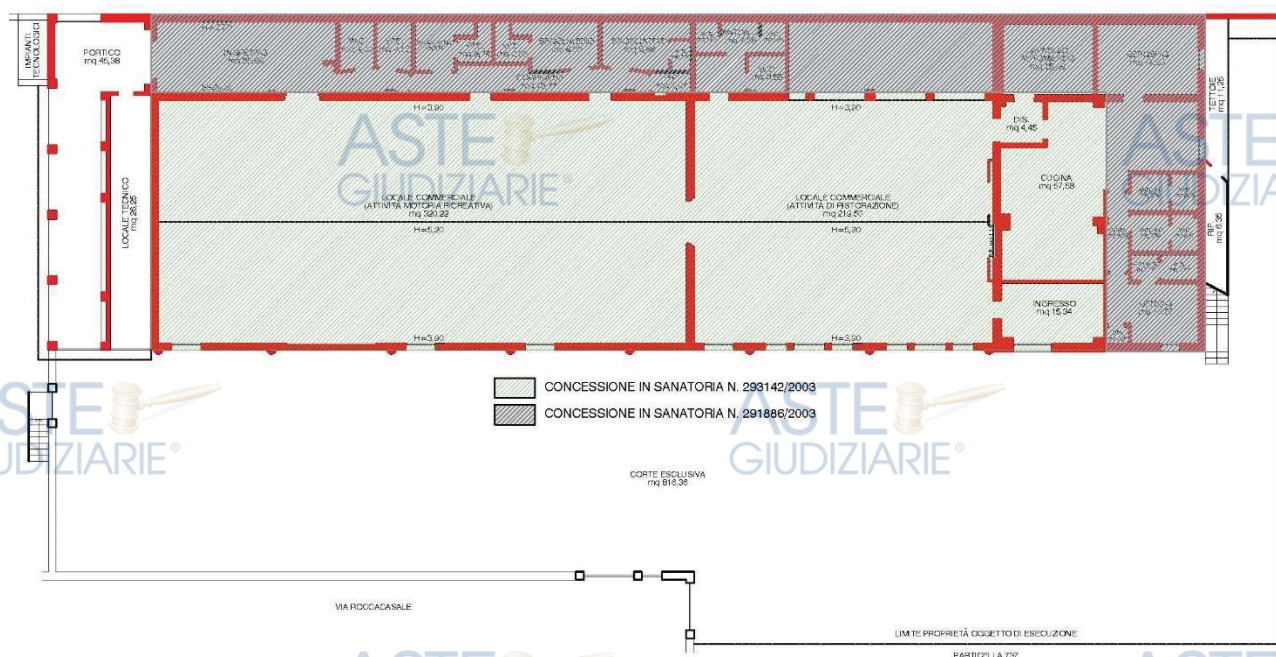
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Speciale Condono Edilizio la concessione edilizia in sanatoria n. 293142/2003 del 7 febbraio 2003, che autorizza una superficie utile pari a 507,52 mq adibita all'utilizzo industriale/artigianale: di seguito si riporta uno schema, sulla base dello stato dei luoghi, nel quale viene evidenziata con un retino la porzione legittimata dalla concessione in sanatoria in argomento.



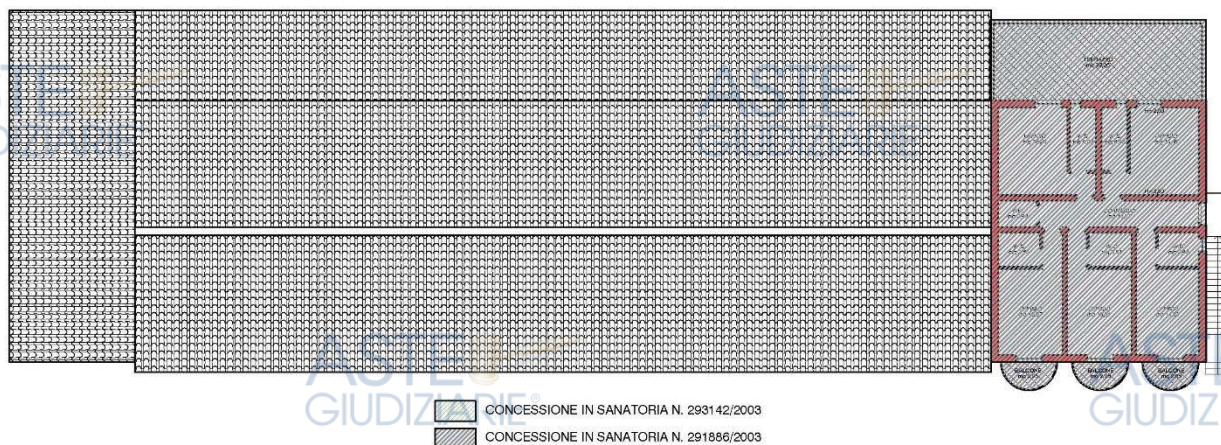
#### Individuazione delle superfici oggetto di sanatoria al 1985

La seconda concessione edilizia in sanatoria, rilasciata a seguito della domanda di condono n. 0/57873 e registrata al n. 291886/2003 del 16 gennaio 2003, autorizza una superficie utile pari a 379,95 mq adibiti all'utilizzo, anche in questo caso, industriale/artigianale, consistente nell'aumento di superficie al piano terra e alla realizzazione del primo piano. Di seguito si riporta uno schema, sulla base dello stato dei luoghi, nel quale viene evidenziata con un retino la porzione legittimata dalla concessione in sanatoria in argomento. Si precisa che entrambe le concessioni edilizie in sanatoria sono state rilasciate in data antecedente al 2016, ovvero prima dell'interpretazione dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 da parte dell'Ufficio di Scopo "Condono".



#### Individuazione delle superfici oggetto di sanatoria al 1994 – piano terra





#### *Individuazione delle superfici oggetto di sanatoria al 1994 – primo piano*

Per quanto riguarda le due DIA depositate presso il Municipio e registrate ai protocolli n. 33679/2006 e n. 67798/2009, non essendo disponibili elaborati grafici o altra documentazione tecnica, fatta eccezione per le attestazioni dei protocolli, si può ritenere opportuno ipotizzare come lo stato c.d. “*post operam*” a seguito degli interventi realizzati in forza di queste due Denunce coincidano con lo stato c.d. “*ante operam*” di cui alla DIA prot. 72457/2010: tale affermazione trova conferma nel fatto che, tra i documenti forniti dal Municipio, non siano presenti provvedimenti di annullamento in autotutela o preavvisi degli stessi di cui all’art. 10 della Legge n. 241/1990.

La DIA prot. 72457/2010 riguarda la ristrutturazione e il cambio d’uso dell’immobile, da attività industriale/artigianale a commerciale, con annessa realizzazione dei posti auto pertinenziali, che, si precisa, sono stati ricavati dalla superficie della particella 737: come già indicato nel paragrafo “Formalità pregiudizievoli”, il lotto di terreno, di proprietà di soggetti terzi, è stato obbligato alla realizzazione di parcheggi pubblici, funzionali allo svolgimento dell’attività all’interno dell’edificio oggetto di esecuzione. Inoltre, poiché secondo il piano particolareggiato questo aveva una capacità edificatoria, successivamente all’atto d’obbligo, è stata stipulata la compravendita avente ad oggetto l’ipotetica cubatura realizzabile sullo stesso, ad un soggetto terzo per la realizzazione di un edificio nelle vicinanze di quello oggetto di esecuzione. Inoltre, il lotto in argomento è oggetto di un pignoramento immobiliare, avviato da un soggetto terzo nei confronti dei proprietari dello stesso, che coincidono con i soci della società esecutata.

Pertanto, sulla base di quanto fin qui esposto, si può affermare come l’immobile sia sostanzialmente conforme ai vari titoli edilizi rilasciati e/o depositati, per quanto riguarda il volume principale, ovvero quello relativo al nucleo autorizzato con le due concessioni edilizie in sanatoria, fatta eccezione per delle lievi modifiche interne e alcune modifiche alle finestre. Non si può affermare lo stesso per quanto riguarda la realizzazione del portico e del locale tecnico sul lato sinistro dell’edificio, così come per le tettoie e il sottoscala sul lato destro, essendo volumi e/o modifiche dei prospetti non supportate da alcun titolo edilizio. Della possibilità di regolarizzare o meno tali interventi, nonché degli oneri da sostenere al fine del ripristino e/o della sanatoria, meglio si dirà nel relativo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Durante il corso del sopralluogo è stata chiesta alla parte esecutata la documentazione comprovante la conformità degli impianti idrici, termici ed elettrici installati all’interno della porzione

oggetto di esecuzione, che non è stata fornita. Per quanto riguarda l’Attestato di Prestazione Energetica, non è stata fornita la documentazione necessaria per la sua redazione, motivo per cui il sottoscritto non è stato posto in condizione di depositare presso la Regione Lazio tale Attestato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non trattandosi di un edificio gestito in condominio, non sono stati rinvenuti oneri condominiali.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

**Bene n. 1** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, allo stato dei luoghi adibita all’esercizio di attività motoria ricreativa, ubicata al piano terra e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 501, allo stato dei luoghi sviluppato per un numero complessivo, tra principali ed accessori, di 13 vani;

**Bene n. 2** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, allo stato dei luoghi adibita all’esercizio di attività di ristorazione, ubicata al piano terra e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 502, allo stato dei luoghi sviluppato per un numero complessivo, tra principali ed accessori, di 20 vani;

**Bene n. 3** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, ubicata al primo piano e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 510, allo stato dei luoghi sviluppato per un numero complessivo, tra principali ed accessori, di 12 vani;

**Bene n. 4** – Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Roccacasale, 30, ubicata al piano terra e attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 509, costituente la corte comune ai subalterni 501, 502 e 510.

La presente Procedura Esecutiva, inizialmente avviata dalla società “B2 Kapital S.r.l.”, quale mandataria della società “B2 Kapital Investment S.r.l.”, poi sostituita dalla società “Phoenix Asset Management S.p.a.”, il tutto in forza dell’atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 7 luglio 2022, reg. gen. 91760, reg. part. 64506, ha ad oggetto, riportando testualmente quanto ivi descritto “... il diritto di piena proprietà spettante a \*\*\*\*\* SRL, CF e P Iva \*\*\*\*\* , con sede in Roma, in persona del suo l.r.p.t., sulle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Via Roccacasale n. 30 e precisamente: – immobile cat D/8 censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 669, part. 2526, sub. 501, z.c. 6, piano T; – immobile cat D/8 censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 669, part. 2526, sub. 502, z.c. 6, piano T; – immobile cat D/8 censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 669, part. 2526, sub. 510, z.c. 6, piano 1. Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che competono alle unità immobiliari sopra descritte sull’area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni.”





A seguito dei sopralluoghi effettuati è emerso come i tre immobili oggetto di esecuzione costituiscano, complessivamente, l'intero edificio ubicato in Via Roccacasale, 30, oltre all'area comune a tutti e tre gli immobili, ovvero il cortile esterno che lambisce l'edificio su tutti e 4 i lati, attualmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 669, particella 2526, subalterno 509, censito come “*bene comune non censibile*”, pignorato successivamente nella RGE 607/2024, riunita alla presente.

Inoltre, per i motivi meglio esposti nel paragrafo “Cronistoria dati catastali”, gli immobili ubicati al primo piano, con i subalterni che vanno dal 503 al 508, sono da intendersi attualmente tutti come parte del subalterno 510, che pertanto, ad oggi, consiste nell'unica unità immobiliare censita al primo piano del fabbricato.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel quadrante est del territorio comunale, nel perimetro di competenza del VI Municipio (ex VIII Municipio), più precisamente in zona “Lunghezza”, a ridosso di un isolato delimitato a nord/ovest da lotti di terreno ineditati, a nord/est da Via Crecchio, a sud/est da Via del Fosso Scilicino e a sud/ovest da Via Pereto.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è composto da fabbricati in maniera pressoché esclusiva realizzati in assenza di titoli abilitativi e poi regolarizzati con le leggi speciali sul condono edilizio, pertanto a carattere prettamente residenziale e che si sviluppano per 2/3 livelli fuori terra. Tale circostanza rende la zona priva di servizi come quelli farmaceutici e/o bancari, o più genericamente di servizi secondari, mentre sono sporadicamente presenti servizi di prim'ordine, come bar o attività di ristorazione, tra le quali è presente anche uno degli immobili oggetto di esecuzione. Il collegamento con i mezzi pubblici è garantito dalla fermata “Riserva Nuova/Fosso Scilicino” del trasporto pubblico su gomma, ubicata a circa 250 metri dall'ingresso al civico 30 di Via Roccacasale, mentre nelle vicinanze non sono presenti fermate della linea metropolitana, tantomeno del trasporto pubblico su rotaia.

Si precisa che, a seguito di quanto verrà meglio esposto nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”, la superficie commerciale che sarà oggetto di stima è quella di seguito riportata.

| Destinazione                                 | Superficie netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza         | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-----------------|-------|
| <b>subalterno 501 - Attività sportiva</b>    |                  |                  |              |                          |                 |       |
| Locale commerciale                           | 409,83 mq        | 450,49 mq        | 1,00         | 450,49 mq                | 3,90 m - 5,20 m | T     |
| <b>subalterno 502 - Ristorante</b>           |                  |                  |              |                          |                 |       |
| Locale commerciale                           | 380,08 mq        | 430,16 mq        | 1,00         | 430,16 mq                | 3,90 m - 5,20 m | T     |
| <b>subalterno 509 - Corte esclusiva</b>      |                  |                  |              |                          |                 |       |
| Corte esclusiva                              | 1.067,09 mq      | 1.067,09 mq      | 0,20         | 213,42 mq                |                 | T     |
| <b>subalterno 510 - Uffici</b>               |                  |                  |              |                          |                 |       |
| Uffici                                       | 108,72 mq        | 135,17 mq        | 1,00         | 135,17 mq                | 3,50 m - 2,60 m | 1     |
| Balconi e terrazzi                           | 46,80 mq         | 46,80 mq         | 0,25         | 11,70 mq                 |                 | 1     |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>1.240,94 mq</b>       |                 |       |

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio al foglio 669, particella 2526:

- subalterno 501, zona censuaria 6°, categoria D/8, Via Roccacasale, 30, interno 1, piano T;

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



- subalterno 502, zona censuaria 6°, categoria D/8, Via Roccacasale, 30, interno 2, piano T;
- subalterno 509, zona censuaria 6°, categoria bene comune non censibile, partita speciale “A”;
- subalterno 510, zona censuaria 6°, categoria D/8, Via Roccacasale, 30, piano 1.

Gli immobili oggetto di esecuzione verranno posti in vendita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione sono state eseguite delle ricerche, finalizzate al reperimento di immobili posti in vendita, presso agenzie immobiliari e/o siti internet specializzati, aventi caratteristiche simili a quelle del complesso immobiliare oggetto di esecuzione. A tal fine è stata rinvenuta, presso uno dei menzionati siti internet specializzati nelle compravendite, un'inserzione, riguardante un immobile che presenta caratteristiche simili agli immobili in interesse. Di seguito si riporta la relativa inserzione.

#### **IMMOBILE COMMERCIALE INDIPENDENTE CASTELVERDE**

*Roma zona Prenestina adiacente uscita A24 Roma Est, zona Castelveverde proponiamo in vendita un complesso immobiliare commerciale di Mq 860 c. a. composto da piano terra di Mq 428 c. a. più piano primo di Mq 326 c. a. con terrazzi di Mq 92 c. a. Completano la proprietà un magazzino di Mq 108 c. a. e piazzale/parcheggio di Mq 1150 c. a. vendesi Euro 650.000, 00 anche in formula rent to buy. Per ulteriori informazioni e sopralluoghi sul posto contattateci al numero \*\*\*\*\* AFFITTARE o VENDERE un immobile e facile se ti affidi ai professionisti del settore! CHIAMACI!!! SIAMO A TUA DISPOSIZIONE AI NUMERI \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*. La nostra società opera da anni nel settore immobiliare rivolgendosi al mondo dell'imprenditoria e degli operatori specialistici del real estate. Grazie all'esperienza consolidata dedicandosi a questo particolare segmento del mercato, rispondiamo ad ogni esigenza legata all'acquisto, alla vendita, alla locazione e alla valorizzazione di immobili ad uso terziario, industriale e commerciale. Gestiamo infatti in modo professionale ed efficiente la complessità delle tematiche legate alle esigenze immobiliari delle aziende, proponendo un'ampia gamma di soluzioni alle necessità dei clienti. La nostra divisione intermediazione immobiliare offre tutti i servizi necessari al proprietario, per la commercializzazione del proprio immobile, ed all'utilizzatore, per la ricerca dell'immobile adatto alle sue esigenze. Svolgiamo attività di consulenza rivolta alla compravendita, locazione e valutazione di immobili industriali, commerciali, uffici e residenziali. In particolare: Uffici: attività rivolte a imprese del settore terziario per la ricerca, l'acquisto, la vendita e la locazione di immobili ad uso ufficio. Industria: attività rivolte a imprese del settore industriale, logistico e produttivo per la ricerca, l'acquisto, la vendita e la locazione di aree e immobili strumentali. Retail: servizi e attività a imprese del settore commerciale per la ricerca, l'acquisto, la vendita e la locazione di immobili destinati ad attività commerciali quali negozi, catene di punti vendita, centri commerciali, che implicano un contatto diretto con il pubblico. I nostri principali servizi: Servizi dedicati al proprietario valutazione dell'immobile reperimento documentazione presso gli Enti preposti ricerca di acquirenti e/o conduttori sviluppo dei contatti conduzione delle trattative e assistenza fino alla sottoscrizione dei contratti Servizi dedicati all'utilizzatore analisi delle*





esigenze e di mercato individuazione dell'immobile conduzione delle trattative e assistenza fino alla sottoscrizione e registrazione dei contratti.

### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-107179017 - 06/11/2023

CONTRATTO Vendita | Affitto con riscatto

TIPOLOGIA Locale commerciale

SUPERFICIE 863 m<sup>2</sup> | commerciale 1.207 m<sup>2</sup> - Vedi dettaglio

LOCALI 5 locali, 2 bagni, doppio ingresso

PIANI 2 piani: Piano terra, 1°, con accesso disabili

TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

ALTEZZA SOFFITTI 3 m

POSTI AUTO 30 in parcheggio/garage comune

DISPONIBILITÀ Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

### Costi

PREZZO € 650.000

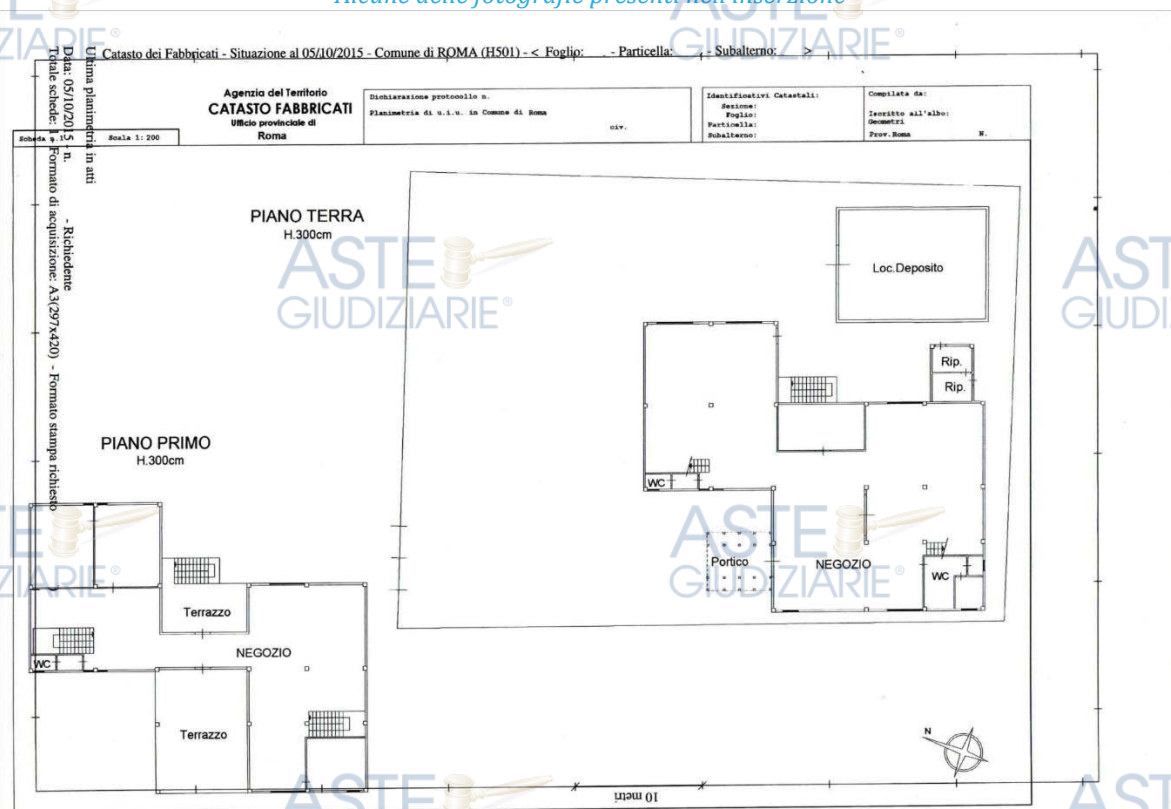
CAUZIONE Non indicata

Efficienza energetica G<sub>e</sub> 175 kWh/m<sup>2</sup> anno

STATO Da ristrutturare



Alcune delle fotografie presenti nell'inserzione



La planimetria riportata nell'inserzione



#### *Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto dell'inserzione*

Le caratteristiche che accomunano i due immobili consistono, in primo luogo, come evidente confrontando le fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza” con quelle dell’inserzione, nell’ubicazione nello stesso contesto edilizio. Inoltre, dalla planimetria allegata all’inserzione emerge come l’immobile in questione sia molto simile a quello oggetto di esecuzione.

Stando a quanto riportato nell’inserzione, l’unità immobiliare verrebbe posta in vendita per € 650.000,00, inoltre, tenendo in considerazione il fatto che l’annuncio è stato pubblicato solamente il 6 novembre 2023 e quindi il prezzo ancora non si è formato sul mercato, oltre alle trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita, durante le quali il prezzo iniziale subisce un ribasso medio del 5%, tale valore può essere meglio individuato in ragione di € 617.500,00 (€ 650.000,00 – 5%).

Una volta ricavato l’importo per il quale l’immobile oggetto dell’inserzione verrebbe compravenduto, ovvero € 617.500,00, è possibile individuare l’importo, questa volta espresso in €/mq, al quale lo stesso verrebbe compravenduto: detto valore è pertanto pari a 511,60 (€ 617.500,00/mq 1.207). L’importo individuato si attesta al di sotto della soglia minima individuata dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito “OMI”), la cui soglia minima è attestata, per il 2° semestre del 2023, ad €/mq 800,00: tale circostanza è dovuta, in primo luogo, alle dimensioni medie dei locali commerciali compravenduti nelle vicinanze, di metrature notevolmente inferiori, con il conseguente abbattimento dell’importo espresso in €/mq. Altre circostanze che possono aver inciso sull’abbattimento del prezzo consistono nel limitato numero di immobili simili, nonché del ristretto cerchio di possibili acquirenti, che comporta, conseguentemente, la riduzione del prezzo al fine di attirare un numero maggiore di utenti interessati all’acquisto. Di seguito si riportano i valori OMI pubblicati per il secondo semestre del 2023.

#### **Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia: ROMA**

**Comune: ROMA**

**Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA - CASTELVERDE - FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL’OSA)**

**Codice zona: E165**

**Microzona: 198**





**Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico****Destinazione: Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Negozi    | Normale            | 800                   | 1200 | L                | 7,3                            | 10,8 | L                |

A titolo esaustivo, si evidenzia come, da ricerche effettuate per gli anni precedenti, i valori OMI del 2023 non si siano minimamente discostati da quelli pubblicati nel secondo semestre del 2022, mentre si evidenzia come nel secondo semestre del 2021 gli importi erano leggermente superiori a quelli di cui alla tabella riportata, pari ad €/mq 850,00 minimi ed €/mq 1.200,00 massimi, a riconferma della staticità del mercato ipotizzata in precedenza, che causa l’abbassamento degli importi di cui si è parlato in precedenza.

Applicando l’importo a mq individuato, ovvero €/mq 511,60, alla superficie commerciale dell’immobile, meglio individuata in precedenza in ragione di mq 1.240,94, al netto degli interventi di cui si parlerà nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”, è possibile determinare il più probabile valore di mercato delle porzioni oggetto di esecuzione, che risulta quindi pari ad € 634.864,90 (€/mq 511,60 x mq 1.240,94).

Al fine di verificare ulteriormente la coerenza dell’importo a mq individuato, è stata inoltre verificata la redditività dei locali, poiché entrambi concessi in locazione a soggetti terzi. Si precisa che, per i motivi che verranno meglio esposti nel paragrafo “Stato di possesso”, tale verifica verrà svolta adottando come metro di paragone solamente il subalterno 502, ovvero la porzione adibita all’attività di ristorazione, poiché il canone pattuito nel contratto relativo all’attività motoria ricreativa è notevolmente al di sotto dell’importo minimo individuato dall’OMI. Pertanto, gli importi che verranno sotto elencati indicheranno la redditività totale dell’intero stabile, considerando come unico immobile che produce reddito quello identificato con il subalterno 502.

Considerando la riduzione iniziale del canone, che per i primi 6 anni è pari ad € 24.000,00 annui, mentre per i restanti 3 è pari ad € 36.000,00 annui, appare opportuno individuare l’importo che mediamente verrà corrisposto dai locatari annualmente: detto importo è quindi pari ad € 28.000,00 annui  $[(€ 24.000,00 \times 6) + (€ 36.000,00 \times 3)]/9$ . Ipotizzando quindi un saggio di capitalizzazione pari al 4,5%, indicativo degli immobili a carattere non residenziale, è possibile individuare il valore di mercato del bene sarà pari ad € 622.222,22 ( $€ 28.000,00/0,045$ ), coerente con l’importo attribuito in precedenza all’intero complesso immobiliare. Inoltre, alla data di redazione del presente aggiornamento, i valori attualmente pubblicati dall’OMI per le compravendite, riguardanti il primo semestre del 2024, non hanno riportato alcuna modifica, motivo per cui non si ritiene opportuno operare modifiche all’importo precedentemente individuato relative ad eventuali variazioni dell’andamento di mercato nella zona in cui sono ubicati gli immobili.

Sulla base di quanto fin qui esposto si ritiene opportuno applicare all’immobile oggetto di esecuzione un importo complessivo pari ad € 634.864,90. Detto valore sarebbe riconducibile all’immobile se fosse oggetto di compravendita in condizioni ordinarie: è pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza del disposto dell’art. 568



## ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato precedentemente individuato, in considerazione del fatto che gli immobili che compongono l'edificio sono stati legittimati da due concessioni edilizie in sanatoria, poi ristrutturati con una Denuncia di Inizio Attività e nel quale non sono stati notati segni evidenti di cedimenti, lesioni e/o deformazioni della struttura. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato in merito all'assenza di garanzia per vizi è pari ad € 63.486,49 (€ 634.864,90 x 10%), nella quale devono considerarsi ricompresi inoltre costi relativi alla sanatoria e/o regolarizzazione di opere non ricomprese negli interventi di cui si dirà nel paragrafo seguente.

## ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come già esposto nel paragrafo “Regolarità edilizia”, l'intero edificio è sostanzialmente conforme ai vari titoli edilizi rilasciati e/o depositati, per quanto riguarda il volume principale, ovvero quello relativo al nucleo autorizzato con le due concessioni edilizie in sanatoria, fatta eccezione per delle lievi modifiche interne e alcune modifiche alle finestre. Non si può affermare lo stesso per quanto riguarda la realizzazione del portico e del locale tecnico sul lato sinistro dell'edificio, così come per le tettoie e il sottoscala sul lato destro, essendo volumi e/o modifiche dei prospetti non supportate da alcun titolo edilizio. Pertanto, al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi, sarà necessario il deposito, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, di cui all'art. 37 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ( di seguito anche “DPR 380/2001”), con la contestuale esecuzione di interventi di adeguamento, ovvero la demolizione dei manufatti realizzati sull'area identificata con il subalterno 509, più precisamente il portico e il locale tecnico sul lato sinistro, oltre al ripostiglio sottoscala e alle tettoie sul lato destro. L'intervento per il quale è necessaria la regolarizzazione invece consiste nella modifica della distribuzione interna e dei prospetti, complessivamente riconducibile alla c.d. “ristrutturazione edilizia”, così come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, mentre gli interventi di adeguamento, se considerati a sé stanti, potrebbero rientrare nel “restauro e risanamento conservativo”, di cui all'art. 3, comma 1, lett. c del medesimo DPR 380/2001.

I costi da sostenere sono pari ad € 401,24, per la presentazione dell'istanza, oltre agli onorari del professionista incaricato della redazione e dell'asseverazione della SCIA, della direzione dei lavori, della redazione della nuova planimetria catastale, del coordinamento della sicurezza di cui al D. Lgs. n. 81/2008, qualora necessario, oltre alla comunicazione di fine lavori e degli altri oneri connessi all'esecuzione dell'intervento: gli onorari in questione possono essere quantificati a corpo in ragione di € 8.000,00.

Agli importi fin qui elencati devono aggiungersi quelli relativi all'esecuzione materiale degli interventi, ovvero il ripristino della sagoma dell'edificio, demolendo le superfetazioni realizzate, con annessi costi di cui agli utili d'impresa, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, eventuali attività di preparazione del cantiere, il compenso da corrispondere alla discarica per il deposito dei materiali, nonché opere di minore entità non considerate nel conteggio dell'importo, che può essere quantificato, in cifra tonda, in ragione di € 20.000,00.





Agli importi di cui agli interventi di ripristino vanno sommati quelli relativi alla regolarizzazione dello stato dei luoghi, poiché, così come previsto dalla Legge Regionale 11 agosto 2008, n. 15, che, nel testo vigente dell'art. 22 prevede che “... *Nei casi previsti dagli articoli 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, ... (omissis) ... 2. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione: ... (omissis) ... c) nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso. ...*”. A titolo esaustivo, si evidenzia come il testo vigente dell'art. 19 sia il seguente: “... *Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, nonché mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria previsti dall'articolo 7, comma terzo, della l.r. 36/1987, in assenza della prescritta denuncia di inizio attività o in difformità dalla stessa ...*”

Sulla base di quanto riportato, ad oggi, nel testo vigente della Legge Regionale n. 15/2008, l'importo a titolo di oblazione per regolarizzare interventi riconducibili all'art. 22, comma 1, è quantificabile “... *da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso ...*”: pertanto, il sottoscritto, provvederà prudenzialmente a quantificarla in ragione di € 5.500,00, ovvero l'importo medio tra € 1.000,00 ed € 10.000,00.

In conclusione, il costo della regolarizzazione edilizia dell'immobile in argomento può essere quantificato come segue:

**SCIA in sanatoria ex art. 37:**

|                                       |   |           |   |
|---------------------------------------|---|-----------|---|
| Diritti di segreteria                 | € | 401,24    | + |
| Costo vivo degli interventi           | € | 30.000,00 | + |
| Sanzione L.R. n. 15/2008              | € | 5.500,00  | + |
| Onorari del professionista incaricato | € | 8.000,00  | = |

**Oneri per la regolarizzazione urbanistica complessivi € 43.901,24**

Pertanto, sulla base di quanto fin qui esposto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione, da detrarre al valore precedentemente attribuito al bene, sono pari ad € 43.901,24. Si precisa che eventuali importi riconducibili, in via esclusiva, alla regolarizzazione dei perimetri delle corti esclusive, oltre a sanzioni non quantificate nei precedenti importi, devono intendersi compresi nella detrazione già operata in merito all'assenza di garanzia per vizi.

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

In considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile oggetto dell'inserzione, definito come “*da ristrutturare*” e composto da due diversi corpi di fabbrica, mentre l'immobile oggetto di esecuzione presenta uno stato di manutenzione che non richiede interventi per il suo utilizzo ed è composto da un unico volume, si ritiene opportuno incrementare il valore sopra individuato in ragione del 5%, per un importo complessivo pari quindi ad € 31.743,25 (€ 634.864,90 x 5%).

## STATO DI POSSESSO



Come già esposto nel paragrafo “Stato di occupazione”, la porzione adibita all’attività motoria ricreativa viene locata per un canone mensile pari ad €/mq 0,73, inferiore quindi ad un terzo del canone minimo individuato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare e quindi rientrante nell’ipotesi di cui all’art. 2923, comma 3 cc e quindi equiparabile ad un immobile libero da cose e/o persone, così come è di fatto libera la porzione identificata con il subalterno 510 ed ubicata al primo piano.

Per quanto riguarda la porzione adibita ad attività di ristorazione, questa viene concessa in locazione per un importo, ricalibrato come già esposto, pari ad €/mq 4,76, leggermente al di sopra della soglia minima dei 2/3 del canone minimo individuato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare e pertanto non rientrante nell’ipotesi di cui all’art. 2923, comma 3 cc. Ad ogni modo, a giudizio del sottoscritto, risulta opportuno operare una detrazione pari al mancato guadagno, da parte del futuro aggiudicatario del bene, per la differenza tra il contratto attualmente in essere e quello che sarebbe stato stipulato tra le parti indicando l’importo minimo individuato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Considerando la differenza, espressa in €/mq mensili, tra l’importo effettivamente corrisposto e quello minimo indicato dall’OMI per il semestre relativo alla data di trascrizione del pignoramento, pari quindi ad €/mq 1,74 (€/mq 6,50 - €/mq 4,76), e moltiplicandola per il numero di rate mensili da corrispondere fino alla sua scadenza, ovvero al 1° giugno 2029, si è in grado di individuare il menzionato mancato guadagno, che quindi è pari ad € 46.044,72 (€/mq 1,74 x (434,09 mq + 279,78 mq x 20%) x 54 mensilità).

Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato in merito allo stato di possesso sarà pari ad € 46.044,72.

### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato. Si sottolinea nuovamente come il lotto di terreno identificato con il numero di particella 737, di proprietà di soggetti terzi, è stato obbligato alla realizzazione di parcheggi pubblici, funzionali allo svolgimento dell’attività all’interno dell’edificio oggetto di esecuzione. Inoltre, il lotto in argomento è oggetto di un pignoramento immobiliare, avviato da un soggetto terzo nei confronti dei proprietari dello stesso, che coincidono con i soci della società esecutata. Pertanto, eventuali detrazioni sono da considerare ricomprese nel capitolo “Assenza di garanzia per vizi”.

### **SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Poiché, come già esposto, l’edificio non è gestito in condominio, non sono emerse spese condominiali insolute, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

### **CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell’immobile ubicato in Roma (RM), in Via Roccacasale, 30, adibito in parte all’attività di ristorazione, in parte all’esercizio di





attività motorie ricreative, con il soprastante locale adibito ad uffici, il tutto identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio al foglio 669, particella 2526:

- subalterno 501, zona censuaria 6°, categoria D/8, Via Roccacasale, 30, interno 1, piano T;
- subalterno 502, zona censuaria 6°, categoria D/8, Via Roccacasale, 30, interno 2, piano T;
- subalterno 509, zona censuaria -, categoria bene comune non censibile, partita speciale “A”;
- subalterno 510, zona censuaria 6°, categoria D/8, Via Roccacasale, 30, piano 1;

può essere così individuato:

|   |   |            |   |
|---|---|------------|---|
| Valore di mercato                           | € | 634.864,90 | - |
| Assenza di garanzia per vizi                | € | 63.486,49  | - |
| Oneri per la regolarizzazione urbanistica   | € | 43.901,24  | + |
| Stato d’uso e manutenzione                  | € | 31.743,25  | - |
| Stato di possesso                           | € | 46.044,72  | - |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili   | € | 0,00       | - |
| Spese condominiali insolute                 | € | 0,00       | = |
| Valore di mercato al netto delle detrazioni | € | 513.715,70 |   |

**pari in cifra tonda ad € 514.000,00 (euro cinquecentoquattordicimila/00)**

Viste le caratteristiche degli immobili e la qualità del soggetto esecutato la vendita potrebbe essere soggetta a IVA.

#### LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell’immobile. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non le parti condominiali, il posizionamento dell’edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi. Per quanto riguarda i confini della particella 2526, questi sono stati valutati sulla base della documentazione reperita e non sulla base di un rilievo topografico, equiparabile ad un’attività di riconfinamento, che non è stata espressamente richiesta dalla procedura.

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 23 febbraio 2025

L’Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Massimiliano Di Martino



## ELENCO DEGLI ALLEGATI



- A. Atto a rogito del Notaio Camilla de Martino del 30 marzo 2006, rep. 19700/8513;
- B. Documentazione catastale relativa al subalterno 501;
- C. Documentazione catastale relativa al subalterno 502;
- D. Documentazione catastale relativa al subalterno 510;
- E. Documentazione catastale relativa alla particella 737;
- F. Contratto di locazione con la “\*\*\*\*\*”;
- G. Contratto di locazione con la “\*\*\*\*\* S.r.l.”;
- H. Ispezione ipotecaria sul conto della società eseguita;
- I. Ispezione ipotecaria sul conto della “\*\*\*\*\* S.r.l.”;
- J. Ispezione ipotecaria sul conto della “\*\*\*\*\* S.r.l.”;
- K. Ispezione ipotecaria sulla particella 737;
- L. Concessione edilizia in sanatoria n. 293142/2003 del 7 febbraio 2003;
- M. Concessione edilizia in sanatoria n. 291886/2003 del 16 gennaio 2003;
- N. Documentazione di cui alle DIA prot. 33679/2006 e 67798/2009;
- O. Documentazione di cui alla DIA prot. 72457/2010;
- P. Documentazione catastale relativa al subalterno 509.

