

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 29/2020 : omissis

Giudice delegato: dott. Claudio Tedeschi

Curatore: Avvocato Sandra D'Amico

Perizia del Consulente tecnico del Tribunale di Roma Arch. Trifilio Pierluigi



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene 1.....</u>	<u>7</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>7</u>
<u>Confini.....</u>	<u>7</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>7</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>8</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>8</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>9</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>9</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>10</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>10</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>12</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>12</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene 2.....</u>	<u>13</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>13</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>13</u>
<u>Confini.....</u>	<u>14</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>14</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>14</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>14</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>15</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>15</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>16</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>16</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>16</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>16</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>17</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>18</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>19</u>

Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene 3.....	20
Descrizione.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene 4.....	26
Descrizione.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene 5.....	32
Descrizione.....	32
Titolarità.....	32
Confini.....	33

<u>Consistenza.....</u>	<u>33</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>33</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>33</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>34</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>34</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>34</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>35</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>35</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>35</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>35</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>37</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>37</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>38</u>
<u>Bene 6 – Bene 7 – Bene 8.....</u>	<u>38</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>39</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>39</u>
<u>Confini.....</u>	<u>39</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>40</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>40</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>41</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>41</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>42</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>42</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>42</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>43</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>43</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>43</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>46</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>47</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>47</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>48</u>
<u>Schema riassuntivo.....</u>	<u>53</u>
<u>Allegati</u>	<u>53</u>

Il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), PEC p.trifilio@pec.archrm.it, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n° 15615, ha ricevuto l'incarico dal Curatore Fallimentare Avvocato Sandra D'Amico di redigere una perizia di stima degli immobili di cui in oggetto, come da integrazione del programma di liquidazione depositata in data 20.11.2024 ed approvata dal Giudice delegato dott. Claudio Tedeschi con decreto del 22.11.2024.

Scopo della stima è quello di valutare gli immobili ai fini della vendita con procedura competitiva secondo le disposizioni del codice di procedura civile, previ tutti gli accertamenti di cui all'art. 173 delle disposizioni di attuazione c.p.c.

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione sono costituiti dai seguenti immobili (Coord. Geogr.: 41°49'11.6"N 12°29'03.7"E):

- **Bene N° 1** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano T, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 2, Categoria A10;
- **Bene N° 2** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 1°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 3, Categoria A10;
- **Bene N° 3** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 2°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 4, Categoria A10;
- **Bene N° 4** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 3°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 5, Categoria A10;
- **Bene N° 5** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 4°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 501, Categoria A10;
- **Bene N° 6** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S1, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 7, Categoria A10;
- **Bene N° 7** – Immobile destinato a magazzino ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S2, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 8, Categoria C2;
- **Bene N° 8** – Immobile destinato a magazzino ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S2, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 9, Categoria C2.

Ogni immobile ha in comune con gli altri Beni sopra citati alcune parti condivise (**Beni comuni** individuati al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 1 – cfr. anche elenco immobili in allegato) ed in particolare:

- i piazzali esterni sia sul lato di via degli Artificieri che su quello di via dei Granatieri con le relative recinzione ed impianti;
- la rampa carrabile di accesso ai piani interrati;
- il vano scale e quello ascensore e relativi vani di servizio (fossa ascensore e vano motore sommitale);
- il locale caldaia al secondo piano interrato (S2);
- la cabina elettrica al primo piano interrato (S1).

Oltre a tali parti debbono in ogni caso considerarsi, come da Codice Civile, le seguenti parti comuni:

- l'area di sedime, le strutture, gli impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli piani, gli impianti comuni di energia elettrica, telefono, smaltimento delle acque etc.;
- la copertura dell'edificio e i relativi impianti comuni ivi presenti.

I **Beni** oggetto di perizia sono inseriti in un unico edificio di quattro piani fuori terra, un piano seminterrato (piano terra catastale - cfr elaborato planimetrico catastale) e due interrati. L'edificio risulta oggi occupato da uffici con servizi in comune tra i vari piani (anche se attualmente è in stato di parziale dismissione risulta interamente occupato da una unica Società).

Si tratta di un edificio isolato costituito da due corpi principali a pianta rettangolare intersecati (cfr elaborati grafici di rilievo in allegato): il corpo scale in cemento rivestito in travertino con fascia finestrata verticale continua sui due lati e il corpo principale con struttura in calcestruzzo armato (travi e pilastri) in parte tamponata con pannelli in alluminio e vetri (facciata continua) e in parte in muratura e rivestimenti in travertino.

L'edificio è circondato da un piazzale privato comune con due diverse altezze, sul lato sud-est, lungo via degli Artificieri, a livello col piano terra catastale e sul lato nord-ovest, lungo via dei Granatieri, a livello col primo piano catastale.

I due livelli del piazzale, adibiti entrambi prevalentemente a posti auto, sono collegati da una scala pedonale e recintati con scatolari metallici su muretti in cemento con vasi e piante. Al livello più alto si accede tramite cancello carrabile e pedonale da via dei Granatieri; su via degli Artificieri è presente, oltre all'accesso principale con cancello pedonale e carrabile del civico 53, un accesso carrabile contrassegnato dal civico 51, che conduce, tramite rampa e scala con passaggio pedonale, ai livelli interrati.

Si segnala che al momento dei sopralluoghi alcuni impianti non erano apparentemente funzionanti (ascensore, riscaldamento centralizzato con termosifoni e termo convettori, parte dell'illuminazione e l'impianto antincendio, salvo altri). Nei piani superiori (dal primo al terzo) i termo convettori sono in parte collocati negli arredi fissi sotto le pareti finestrate, in alluminio anodizzato grigio. Tali arredi fissi oltre a svolgere funzioni di archivio documenti, ospitano i cavidotti degli impianti (rete dati ed elettrici).

Via degli Artificieri è una traversa di via Laurentina, nel Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, nel Municipio IX (ex XII) del Comune di Roma. Il quartiere Giuliano Dalmata è situato nella area sud di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare di Roma, tra via Laurentina a sud- ovest, via di Vigna Murata a nord e la città militare della Cecchignola a sud. Confina a nord con il quartiere Ardeatino, a est con la zona Cecchignola, a sud con la zona Castel di Leva, a ovest con la zona Fonte Ostiense e il quartiere Europa. Il quartiere sorge a breve distanza (ca. 3 km) dall'uscita 25 del Grande Raccordo Anulare e dalla fermata Laurentina della linea metropolitana B (ca. 1 km). Nel quartiere sorge il Centro Commerciale Maximo, dotato di esercizi commerciali e servizi (Cinema, palestra, centri medici etc.). La zona è dotata anche di esercizi commerciali di prossimità e di tutti i principali servizi pubblici (scuole dei vari gradi, sede municipale e dell'ASL nel quartiere limitrofo) e privati. Il quartiere è collegato alle altre zone della città mediante collegamenti su gomma (linee di autobus urbane ed extraurbane) e su ferro (sopracitata fermata della linea metropolitana B).

La struttura sanitaria di riferimento è l'Ospedale Sant'Eugenio.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Bene N° 1 - Immobile destinato ad **ufficio** ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, **Piano Terra**, individuato al Catasto urbano del Comune di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 2, Categoria A10

DESCRIZIONE

L'immobile ha accesso diretto dal piano terra, preceduto da un'area comune a pilotis, tramite il piazzale adibito a parcheggi (con ingresso carrabile in corrispondenza del civico 53 di via degli Artificieri). Dall'area dedicata all'androne-reception, dotata di un disimpegno a vetri, di un'area portineria e di una sala d'aspetto, si accede sia all'ascensore e alle scale di distribuzione agli altri piani che all'ambiente principale. L'ambiente principale è costituito da una ampia zona adibita a numerose postazioni di lavoro, con alcune aree perimetrali oggi compartite a formare cinque uffici separati. Tale piano è oggi privo di servizi igienici.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene oggi alla Società:

- omissis
Codice fiscale: omissis
Roma

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è situato al piano terra e confina con i piazzali comuni esterni, la rampa carrabile e con la scala comune interna, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	294 mq	316 mq	1,00	256 mq	ca. 2,70 m	terra
Portico ingresso	38 mq	38 mq	0,20	7,60 mq		
Totale superficie convenzionale:				323,6 mq		

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate le superfici calpestabili, l'ingombro degli arredi fissi e la superficie dei muri interni.

Nel calcolo della superficie Lorda i muri portanti esterni sono stati computati per intero e i muri di divisione dalle parti comuni al 50%.

Le superfici rilevate sui luoghi, anche in considerazione della diversa modalità di calcolo, sono sostanzialmente congruenti con quelle riportate al Catasto.

Si precisa inoltre che la Superficie convenzionale complessiva sopra indicata è puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis già omissis (per trasformazione di Società)	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 2, Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 12,5 vani Superficie catastale 268 mq totale escluse aree scoperte Rendita € 9.167,11 Piano terra
Dal 20/12/1990 (costituzione) al 09/06/2011	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 2, Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 12,5 vani Superficie catastale 268 mq totale escluse aree scoperte Rendita € 9.167,11 Piano terra

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	881	392	2	6	A/10	1	12,5 vani	268 mq	9.167,11 €	terra	no	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
881	392										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo i luoghi non corrispondevano a quanto riportato sulla planimetria catastale attuale in quanto, sebbene il perimetro esterno sia risultato complessivamente congruente rispetto a quanto rappresentato in catasto, si sono evidenziate alcune difformità (cfr planimetria catastale vs. elaborato grafico recante il rilievo – elaborati in allegato) ed in particolare:

- nella planimetria catastale sono rappresentate esclusivamente le partiture murarie interne tra zona androne e zona uffici, che è rappresentata tutta libera da muri interni (non sono indicati neanche i pilastri);
- nella planimetria catastale non è rappresentata nessuna finestra o superficie vetrata.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi e/o a presentare idonea documentazione edilizia al Comune di Roma.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione delle difformità, le opere edili, le opere impiantistiche, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie e l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 5.000.

Tali importi saranno detratti dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta parzialmente utilizzato, con finiture esterne e interne da mantenere. Gli infissi in alluminio (facciata continua) sono datati e parzialmente difettosi nei meccanismi di chiusura. Gli impianti non sono tutti completamente funzionanti, in buona parte sono in canalina esterna, e sono comunque visibilmente datati e in stato manutentivo sotto la media.

Nella richiesta del certificato di agibilità sono richiamati alcuni certificati di conformità degli impianti (elettrico) ma non sono stati forniti altri certificati richiesti (illuminazione di emergenza, antincendio, prevenzione incendi, riscaldamento, passo carrabile etc).

Dai documenti visionati per l'immobile risulta presentata richiesta di certificato di agibilità, non ancora rilasciato. Sarà necessario appurare in futuro se permangano i presupposti per la maturazione del silenzio assenso, in particolar modo per quanto attiene la presenza dei presupposti impiantistici e di sicurezza (a seguito di una approfondita verifica impiantistica).

PARTI COMUNI

Come anticipato in premessa, l'immobile ha in condivisione con gli altri beni oggetto della presente stima varie parti comuni (al catasto in parte indicati come beni comuni non censibili e contraddistinti dal subalterno 1 - cfr. elenco immobili in allegato) ed in particolare: i piazzali esterni sia sul lato di via degli Artificieri che su quello di via dei Granatieri con le relative recinzioni ed impianti; la rampa carrabile di accesso agli interrati; il vano scale e quello ascensore e relativi vani di servizio (fossa ascensore e vano motore sommitale); il locale caldaia al secondo piano interrato e quello cabina elettrica al primo piano interrato.

Oltre a quelle sopra citate debbono in ogni caso considerarsi, come da Codice Civile, le seguenti parti comuni: l'area di sedime, le strutture, gli impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli piani, gli impianti comuni di energia elettrica, telefono, smaltimento delle acque etc.; i cancelli esterni, le porte di accesso, le scale di distribuzione ai piani, la copertura dell'edificio e i relativi impianti comuni ivi presenti (cfr. anche Elaborato Planimetrico catastale in allegato).

Relativamente alle consistenze delle parti comuni si rimanda alla **tabella di sintesi dei singoli valori di vendita immobiliare** nel capitolo relativo alla Stima/Formazione lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di un Atto d'obbligo (parzialmente superato da successiva Concessione in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989) con vincolo di mantenere le aree a parcheggio, a verde con alberature le aree a distacco del lotto, a giardino pensile i solai di copertura, vincolo a mantenere la destinazione d'uso dell'intero edificio, la destinazione a portico a giorno e libera dell'area a pilotis (atto Notaio omissis Rep n. 5018 del 13/09/1985).

Esiste inoltre un secondo Atto d'obbligo (atto Notaio omissis Rep n. 38.917/10.448 del 01/12/1989), che fa però riferimento ad un progetto (mai realizzato) di costruzione di una autorimessa al **secondo** livello interrato. Si ritiene che tale vincolo possa limitare in futuro la destinazione d'uso del secondo piano interrato (ad autorimessa privata adibita a servizio del soprastante edificio adibito ad uffici). Vincolo che non potrà essere rimosso o modificato senza il consenso del Comune di Roma (v. note di trascrizione allegate).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha accesso diretto dal piano terra, preceduto da un'area a pilotis, tramite il piazzale adibito a parcheggi comuni. Il piazzale presenta una fascia perimetrale con piastrelle in cemento da esterni ed il resto della superficie, compresa quella a pilotis, pavimentata con travertino.

All'immobile si accede tramite un disimpegno vetrato in un'ampia area destinata ad androne con reception a vetri ed una limitrofa sala d'attesa, su cui si aprono la scala e l'ascensore di distribuzione ai piani.

Dall'androne si accede all'area principale tramite una porta interna con cui si entra in una ampia zona adibita a postazioni di lavoro per computer (call center). Tale sala postazioni computer presenta oggi alcune ulteriori ripartizioni in singole aree, con divisori in pannelli in alluminio e in alluminio e vetri (trattasi di cinque uffici separati).

Tutti gli ambienti hanno ampie finestre, che affacciano sul piazzale e sulla rampa esterna, con infissi e veneziane in alluminio e buon livello di illuminazione naturale (completano le dotazioni delle lampade da ufficio a soffitto).

Tutti i pavimenti sono in granito grigio, le pareti sono rifinite con intonaco tintecciato, ad eccezione di quelle dell'area reception rivestite in travertino e in parte in legno di buona fattura. I soffitti, con altezza media degli ambienti pari ca a 2,70 metri, sono rifiniti ad intonaco tintecciato e percorsi dagli impianti di illuminazione a vista.

L'impianto elettrico è prevalentemente in canalina, in parte datato e in condizioni manutentive sotto la media. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con fancoil (apparentemente non funzionanti al momento del sopralluogo) ed alcune unità singole di condizionamento a pompa di calore. La sala comune è anche dotata di impianto di aerazione canalizzato. Sono presenti alcune dotazioni di emergenza antincendio (pulsanti di emergenza ed alcuni estintori) ma non sono state fornite le relative certificazioni in materia antincendio.

Al piano Terra non sono oggi presenti i servizi igienici (assenza dei bagni di servizio).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta temporaneamente occupato senza titolo opponibile al fallimento, ma in fase di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 13/07/1982 a 09/06/2011	omissis	COMPRAVENDITA DI TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	13/07/1982	9220	985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/07/1982	84472	39261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis	Roma 1	26/07/1982	33330	1A
		FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	09/06/2011	137655	52859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/06/2011	21856	1T

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 sono risultate, a carico del subalterno 2, le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 31848 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17088 del 05/08/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 9551 Registro Generale 14683 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 555 del 20/01/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6506 del 14/06/2013 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE del 11/08/2004 - Registro Particolare 25953 Registro Generale 96097 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 110797 del 28/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
4. TRASCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 41636 Registro Generale 67522 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 137655/52859 del 09/06/2011 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
5. TRASCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 88690 Registro Generale 122122 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 141738/55100 del 05/12/2012 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
6. ISCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 22556 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 58208 del 16/03/1993 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3581 del 1993 - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 15101 del 27/09/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2013; Cancellazione totale eseguita in data 28/09/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
7. TRASCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 67787 Registro Generale 92682 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 14907/15 del 08/09/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO- Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12286 del 22/11/2024 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE)
8. ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 16279 Registro Generale 98866 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 4808/9715 del 28/09/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 7032 Registro Generale 38549 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 13651/9719 del 01/04/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
10. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 23488 Registro Generale 125155 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 16489/9719 del 21/10/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Si segnala inoltre che dalla visura effettuata sulla omissis presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornata al 16/09/2025 è risultata anche la seguente formalità (Cfr ispezione ipotecaria in All 4.14):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2020 - Registro Particolare 15026 Registro Generale 20787 Pubblico ufficiale Tribunale di Roma Repertorio 30/2020 del 17/01/2020 Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Si rileva che, ai fini della continuità delle trascrizioni, sono state effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio le seguenti visure ipotecarie (aggiornate al 22/09/2025 cfr. All 4.15):

- nominativa sulla omissis (dante causa nel ventennio della omissis) in allegato 4.15, da cui si rileva tra l'altro la trascrizione degli atti d'obbligo di cui alla presente relazione:
 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/1985 - Registro Particolare 45820 Registro Generale 64794 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio,
 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/1989 - Registro Particolare 63014 Registro Generale 111414 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio.

- sui terreni sui quali sorge l'edificio, identificati al Catasto al fogli 881, particelle 392 e 393 sono state estratte le due visure ipotecarie, le cui risultanze sono riportate negli allegati 4.11 e 4.12 (Trascrizione del 17/02/2004 – RP 9551 RG 14683 Tribunale di Roma Repertorio 555 del 20/01/2004 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con annotazione di Cancellazione n. 6506 del 14/06/2013).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo T3 - "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera" - Città consolidata

Carta Qualità: non ricade

Zona OMI: D28 Giuliano Dalmata (Via Matteo Bartoli)

Suddivisione Toponomastica: Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata

Zona urbanistica: Zona 12B Villaggio Giuliano del Municipio Roma IX (ex Municipio XII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptp_r_A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ptp_r_B: Aree Urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia N. 722/C del 01/04/1983** e della successiva **Concessione edilizia in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989** rilasciata dalla XV ripartizione (riferimento pratica di condono 86/66224 e relativa domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010 – cfr. allegato).

Per quanto riguarda l'Agibilità risulta presentata la domanda n. 31212 del 19/02/2010.

In data 19/06/2025 l'Ufficio Agibilità Condoni Edilizi del Comune di Roma ha comunicato che per gli immobili oggetto della presente stima risultano i seguenti documenti agli atti del Comune (cfr. allegato):

- *pratica di condono 86/66224;*
- *concessione n. 297/S del 17/04/1989 rilasciata dalla XV ripartizione;*
- *domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010;*
- *domanda di agibilità n. 31212 del 19/02/2010.*

Si precisa che tale domanda di rettifica della Concessione in sanatoria ha per oggetto la correzione dell'errato numero civico riportato sulla Concessione in sanatoria del 1989 (dove è riportato il numero civico 41 al posto di quello corretto - numero 53) oltre alla richiesta di correzione dell'errata rappresentazione grafica catastale del Bene 5 (subalterno 501 già subalterno 6) al piano quarto. Il tutto meglio specificato successivamente nel dettaglio inerente il Bene 5 (subalterno 501).

Relativamente alla domanda di Agibilità si precisa che prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), per attestare l'agibilità degli immobili era necessario richiedere ed ottenere il certificato di Agibilità da parte del Comune (cfr ex art. 25 del D.P.R. 380/01). Entro 30 giorni dalla presentazione della

domanda, il Comune avrebbe dovuto rilasciare il certificato di agibilità, dopo un'eventuale ispezione dell'edificio. L'agibilità veniva comunque considerata implicitamente accettata con il principio del silenzio-assenso, trascorsi 60 giorni (una volta dichiarata la conformità alle norme igienico-sanitarie attraverso l'autocertificazione). Questi termini potevano essere interrotti per richiedere ulteriore documentazione, evento interruttivo che dalla documentazione visionata dallo scrivente non risulta segnalato dall'Ufficio Agibilità del Comune. Si segnala, ai fini della decorrenza dei termini del silenzio assenso, che la richiesta di rettifica della Concessione in sanatoria è intervenuta a distanza di ca 40 giorni dalla richiesta della domanda agibilità.

In ogni caso, dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2) l'agibilità non è più rilasciata dal Comune, ma viene attestata mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (d'ora innanzi SCA).

In futuro dovrà quindi essere presentata nuova SCA (una volta appurati il permanere dei presupposti edilizi ed aggiornate le certificazioni dell'immobile) in base alle esigenze del futuro aggiudicatario.

In ogni caso il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di tutte le particolarità in materia di regolarità edilizia/urbanistica e dovrà tenere conto di tali rischi ed assenza di garanzia nella formulazione della propria offerta.

Anche per tale particolarità alla presente stima viene applicata una decurtazione percentuale per tali assenze (assenza di garanzia e vizi) nel relativo capitolo inerente la stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è sempre stato di proprietà di un solo soggetto e non è quindi presente un Condominio.

Sebbene l'edificio nel suo complesso sia attualmente catastalmente suddiviso in vari beni (subalterni) potenzialmente divisibili (con successiva creazione di un Condominio), anche a causa dell'unione fisica degli immobili che hanno servizi e ampie parti in comune, **si ritiene opportuna la vendita in unico lotto.**

Si ritiene di dover comunque applicare una decurtazione percentuale praticata per le incognite su citate (porzioni comuni quali impianti, servizi etc) e assenza di garanzie per vizi e malfunzionamenti occulti.

BENE 2

Bene N° 2 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 1°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 3, Categoria A10

DESCRIZIONE

L'immobile ha un suo accesso secondario al livello (con ingresso indipendente tramite una porta di emergenza) dal piano primo tramite il piazzale adibito a parcheggi lungo via dei Granatieri, oltre che dalle scale e dall'ascensore interno (che giunge dall'androne comune e quindi dall'ingresso principale all'edificio - su via degli Artificieri). Si precisa che in questo tratto via dei Granatieri si trova ad un livello stradale superiore rispetto a via degli Artificieri.

L'ufficio è costituito oggi da sei stanze adibite a uffici e sale riunioni con due bagni con rispettivi antibagni, entrambi senza finestre ma dotati di estrattore.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene oggi alla Società:

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile situato al piano primo confina con distacchi verso i piazzali comuni esterni, con la rampa carrabile e le scale comuni interne, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	172 mq	176 mq	1,00	176 mq	ca. 2,80 m	1°
Totale superficie convenzionale:				176 mq		

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate le superfici calpestabili, l'ingombro degli arredi fissi e la superficie dei muri interni.

Nel calcolo della superficie Lorda i muri portanti esterni sono stati computati per intero e i muri di divisione dalle parti comuni al 50%.

Le superfici rilevate sui luoghi, anche in considerazione della diversa modalità di calcolo, sono sostanzialmente congruenti con quelle riportate al Catasto.

Si precisa inoltre che la Superficie convenzionale complessiva sopra indicata è puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis (dal 05/12/2012) già omissis (per trasformazione di Società)	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 3, Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 6,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 4.766,90 Piano 1°
Dal 20/12/1990 (costituzione) al 09/06/2011	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 3, Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 6,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 4.766,90 Piano 1°

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	881	392	3	6	A/10	1	6,5 vani	162 mq	4.766,90 €	1°	no

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
881	392										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo i luoghi non corrispondevano a quanto riportato sulla planimetria catastale attuale in quanto si sono evidenziate le seguenti difformità (cfr elaborato grafico in allegato):

- il perimetro esterno è rappresentato sul lato nord-est con una diversa conformazione, con una superficie più ampia; tuttavia si ritiene che si tratti di una errata rappresentazione grafica catastale in quanto l'edificio presenta facciata continua ed allineata tra i vari piani e gli altri piani sono rappresentati per il perimetro esterno in modo conforme alla situazione attuale;
- gli infissi attuali sono arretrati rispetto alla posizione originaria, con una minore superficie interna degli ambienti;
- nella planimetria catastale è rappresentato un unico muro interno e le partiture dei due servizi igienici (non sono indicati neanche i pilastri interni);
- nella planimetria catastale non è rappresentata nessuna finestra o superficie vetrata.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi e/o a presentare idonea documentazione edilizia al Comune di Roma.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione delle difformità, le opere edili, le opere impiantistiche, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie e l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 5.000. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta all'interno in condizioni manutentive medie, con finiture esterne da mantenere. Gli impianti non sono tutti completamente funzionanti, al posto dell'impianto di riscaldamento comune con fancoil (ventil-convettori) sono utilizzati alcuni singoli condizionatori (pompa di calore).

Nella richiesta del certificato di agibilità sono presenti alcuni certificati di conformità degli impianti (elettrico) ma non sono stati forniti altri certificati richiesti (illuminazione di emergenza, antincendio, prevenzione incendi, riscaldamento, passo carrabile etc).

Dai documenti visionati per l'immobile risulta presentata richiesta di certificato di agibilità, non ancora rilasciato. Sarà necessario appurare in futuro se permangono i presupposti per la maturazione del silenzio assenso, in particolar modo per quanto attiene la presenza dei presupposti impiantistici e di sicurezza (a seguito di una approfondita verifica impiantistica).

PARTI COMUNI

Come anticipato in premessa, l'immobile ha in condivisione con gli altri beni oggetto della presente stima varie parti comuni (al catasto in parte indicati come beni comuni non censibili e contraddistinti dal subalterno 1 - cfr. elenco immobili in allegato) ed in particolare: i piazzali esterni sia sul lato di via degli Artificieri che su quello di via dei Granatieri con le relative recinzioni ed impianti; la rampa carrabile di accesso agli interrati; il vano scale e quello ascensore e relativi vani di servizio (fossa ascensore e vano motore sommitale); il locale caldaia al secondo piano interrato e quello cabina elettrica al primo piano interrato.

Oltre a quelle sopra citate debbono in ogni caso considerarsi, come da Codice Civile, le seguenti parti comuni: l'area di sedime, le strutture, gli impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli piani, gli impianti comuni di energia elettrica, telefono, smaltimento delle acque etc.; i cancelli esterni, le porte di accesso, le scale di distribuzione ai piani, la copertura dell'edificio e i relativi impianti comuni ivi presenti (cfr. anche Elaborato Planimetrico catastale in allegato).

Relativamente alle consistenze delle parti comuni si rimanda alla **tabella di sintesi dei singoli valori di vendita immobiliare** nel capitolo relativo alla Stima/Formazione lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di un Atto d'obbligo (parzialmente superato da successiva Concessione in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989) con vincolo di mantenere le aree a parcheggio, a verde con alberature le aree a distacco del lotto, a giardino pensile i solai di copertura, vincolo a mantenere la destinazione d'uso dell'intero edificio, la destinazione a portico a giorno e libera dell'area a pilotis (atto Notaio omissis Rep n. 5018 del 13/09/1985).

Esiste inoltre un secondo Atto d'obbligo (atto Notaio omissis Rep n. 38.917/10.448 del 01/12/1989), che fa però riferimento ad un progetto (mai realizzato) di costruzione di una autorimessa al **secondo** livello interrato. Si ritiene che tale vincolo possa limitare in futuro la destinazione d'uso del secondo piano interrato (ad autorimessa privata adibita a servizio del soprastante edificio adibito ad uffici). Vincolo che non potrà essere rimosso o modificato senza il consenso del Comune di Roma (v. note di trascrizione allegate).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha accesso diretto dal piano primo, tramite il piazzale adibito a parcheggi accessibile da via dei Granatieri oltre che dalle scale e ascensore interno comuni. Il piazzale presenta due fasce con piastrelle in cemento da esterno ed il resto della superficie pavimentata con travertino.

Nell'immobile si accede tramite un disimpegno su cui si aprono i sei uffici separati, i due servi igienici con antibagno oltre al disimpegno alle scale e ascensore. I due bagni con antibagno sono sprovvisti di finestre ma dotati di estrattore.

Tutti gli uffici hanno ampie finestre, che affacciano sul piazzale e sulla rampa esterna, con pareti vetrate verso via dei Granatieri con finiture più recenti. Gli uffici situati verso il distacco sul via degli Artificieri presentano gli originari infissi esterni in alluminio grigio anodizzato.

Tutti i pavimenti sono in granito grigio, ad eccezione di una zona di pregio pavimentata in parquet (con qualche listello degradato e rialzato); le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, alcune delle divisioni interne sono in strutture metalliche vetrate. I soffitti, con altezza media degli ambienti pari ca a 2,80 metri, sono rifiniti parte ad intonaco tinteggiato e parte con controsoffitti a pannelli. Si segnala la presenza di una porta scorrevole a vetri in corrispondenza dell'ingresso dalle scale con uno dei due vetri infranto e curvato. Sono presenti alcune pareti con boiserie ed in generale le finiture di questo bene sono superiori rispetto agli altri beni di perizia.

I due servizi igienici hanno rivestimenti in ceramica a tutta altezza, controsoffitti a griglia metallica e sono dotati di impianto di estrazione centralizzato (si rileva terminale con motore di estrazione centralizzato sul lastrico sommitale dell'edificio).

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e in parte con termosifoni e in parte con fancoil (apparentemente non funzionanti) ed alcune unità singole di condizionamento a pompa di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta temporaneamente occupato senza titolo opponibile al fallimento, ma in fase di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 13/07/1982 a 09/06/2011	omissis	COMPRAVENDITA DI TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	13/07/1982	9220	985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/07/1982	84472	39261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis	Roma 1	26/07/1982	33330	LA
		FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	09/06/2011	137655	52859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			Registrazione
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/06/2011	21856	IT

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 sono risultate, a carico del subalterno 3, le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 31848 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17088 del 05/08/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 9551 Registro Generale 14683 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 555 del 20/01/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6506 del 14/06/2013 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 11/08/2004 - Registro Particolare 25953 Registro Generale 96097 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 110797 del 28/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
4. TRASCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 41636 Registro Generale 67522 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 137655/52859 del 09/06/2011 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
5. TRASCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 88690 Registro Generale 122122 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 141738/55100 del 05/12/2012 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
6. ISCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 22556 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 58208 del 16/03/1993 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3581 del 1993 - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 15101 del 27/09/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2013 - Cancellazione totale eseguita in data 28/09/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
7. TRASCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 67787 Registro Generale 92682 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 14907/15 del 08/09/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12286 del 22/11/2024 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE)

8. ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 16279 Registro Generale 98866 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 4808/9715 del 28/09/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

9. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 7032 Registro Generale 38549 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 13651/9719 del 01/04/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

10. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 23488 Registro Generale 125155 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 16489/9719 del 21/10/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Si segnala inoltre che dalla visura effettuata sulla omissis presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 è risultata anche la seguente formalità (Cfr ispezione ipotecaria in All 4.14):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2020 - Registro Particolare 15026 Registro Generale 20787 Pubblico ufficiale Tribunale di Roma Repertorio 30/2020 del 17/01/2020 Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Si rileva che, ai fini della continuità delle trascrizioni, sono state effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio le seguenti visure ipotecarie (aggiornate al 22/09/2025 cfr. All 4.15):

- nominativa sulla omissis (dante causa nel ventennio della omissis) in allegato 4.15, da cui si rileva tra l'altro la trascrizione degli atti d'obbligo di cui alla presente relazione:
 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/1985 - Registro Particolare 45820 Registro Generale 64794 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio,
 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/1989 - Registro Particolare 63014 Registro Generale 111414 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio.
- sui terreni sui quali sorge l'edificio, identificati al Catasto al fogli 881, particelle 392 e 393 sono state estratte le due visure ipotecarie, le cui risultanze sono riportate negli allegati 4.11 e 4.12 (Trascrizione del 17/02/2004 - RP 9551 RG 14683 Tribunale di Roma Repertorio 555 del 20/01/2004 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con annotazione di Cancellazione n. 6506 del 14/06/2013).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo T3 - "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera" - Città consolidata

Carta Qualità: non ricade

Zona OMI: D28 Giuliano Dalmata (Via Matteo Bartoli)

Suddivisione Toponomastica: Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata

Zona urbanistica: Zona 12B Villaggio Giuliano del Municipio Roma IX (ex Municipio XII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptp_r_A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ptp_r_B: Aree Urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia N. 722/C del 01/04/1983** e della successiva **Concessione edilizia in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989** rilasciata dalla XV ripartizione (riferimento pratica di condono 86/66224 e relativa domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010 - cfr. allegato).

Per quanto riguarda l'Agibilità risulta presentata la domanda n. 31212 del 19/02/2010.

In data 19/06/2025 l'Ufficio Agibilità Condono Edilizio del Comune di Roma ha comunicato che per gli immobili oggetto della presente stima risultano i seguenti documenti agli atti del Comune (cfr. allegato):

- *pratica di condono 86/66224;*
- *concessione n. 297/S del 17/04/1989 rilasciata dalla XV ripartizione;*
- *domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010;*
- *domanda di agibilità n. 31212 del 19/02/2010.*

Si precisa che la domanda di rettifica della Concessione in sanatoria ha per oggetto la correzione dell'errato numero civico riportato sulla Concessione in sanatoria del 1989 (dove è riportato il numero civico 41 al posto di quello corretto - numero 53) oltre alla richiesta di correzione dell'errata rappresentazione grafica catastale del Bene 5 (subalterno 501 già subalterno 6) al piano quarto. Il tutto meglio specificato successivamente nel dettaglio inerente il Bene 5 (subalterno 501).

Relativamente alla domanda di Agibilità si precisa che prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), per attestare l'agibilità degli immobili era necessario richiedere ed ottenere il certificato di Agibilità da parte del Comune (cfr ex art. 25 del D.P.R. 380/01). Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, il Comune avrebbe dovuto rilasciare il certificato di agibilità, anche dopo un'eventuale ispezione dell'edificio. L'agibilità veniva comunque considerata implicitamente accettata con il principio del silenzio-assenso, trascorsi 60 giorni (una volta dichiarata la conformità alle norme igienico-sanitarie attraverso l'autocertificazione). Questi termini potevano essere interrotti per richiedere ulteriore documentazione, evento interruttivo che dalla documentazione visionata dallo scrivente non risulta segnalato dall'Ufficio Agibilità del Comune.

Si segnala, ai fini della decorrenza dei termini del silenzio assenso, che la richiesta di rettifica della Concessione in sanatoria è intervenuta a distanza di ca 40 giorni dalla richiesta della domanda agibilità.

In ogni caso, dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2) l'agibilità non è più rilasciata dal Comune, ma viene attestata mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (d'ora innanzi SCA) ed in futuro potrà essere nuovamente presentata nuova SCA (aggiornate le certificazioni dell'immobile) in base alle esigenze del futuro aggiudicatario.

In ogni caso il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di tutte le particolarità in materia di regolarità edilizia e si terrà conto di tali rischi applicando una decurtazione percentuale per l'assenza di garanzia e vizi nel relativo capitolo inerente la stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è sempre stato di proprietà di un solo soggetto e non è quindi presente un Condominio.

Sebbene l'edificio nel suo complesso sia attualmente catastalmente suddiviso in vari beni (subalterni) potenzialmente divisibili (con successiva creazione di un Condominio), anche a causa dell'unione fisica degli immobili che hanno servizi e ampie parti in comune, **si ritiene opportuna la vendita in unico lotto.**

Ad ogni modo si ritiene di dover comunque applicare una decurtazione percentuale praticata per le incognite su citate (porzioni comuni quali impianti, servizi etc) e assenza di garanzie per vizi e malfunzionamenti occulti.

BENE 3

Bene N° 3 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 2°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 4, Categoria A10

DESCRIZIONE

L'immobile ha accesso dalle scale e ascensore interno comuni. È costituito oggi da otto stanze adibite a uffici o sale riunione e due bagni con antibagno, entrambi senza finestre e dotati di estrattore.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene oggi alla Società:

- omissis
Codice fiscale: omissis
Roma

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile situato al piano secondo confina con distacchi verso i piazzali comuni esterni, con la rampa carrabile e le scale comuni interne, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	177 mq	181 mq	1,00	181 mq	ca. 2,80 m	2°
Totale superficie convenzionale:				181 mq		

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate le superfici calpestabili, l'ingombro degli arredi fissi e la superficie dei muri interni.

Nel calcolo della superficie Lorda i muri portanti esterni sono stati computati per intero e i muri di divisione dalle parti comuni al 50%.

Le superfici rilevate sui luoghi, anche in considerazione della diversa modalità di calcolo, sono sostanzialmente congruenti con quelle riportate al Catasto.

Si precisa inoltre che la Superficie convenzionale complessiva sopra indicata è puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis (dal 05/12/2012) già omissis (per trasformazione di Società)	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 4, Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 183 mq Rendita € 4.033,53 Piano 2°
Dal 20/12/1990 (costituzione) al 09/06/2011	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 4, Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 183 mq Rendita € 4.033,53 Piano 2°

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	881	392	4	6	A10	1	5,5 vani	183 mq	4.033,53 €	2°	no

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
881	392									

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo i luoghi non corrispondevano a quanto riportato sulla planimetria catastale attuale in quanto, sebbene il perimetro esterno sia risultato complessivamente congruente a come risultava rappresentato, si sono evidenziate le seguenti difformità (cfr elaborato grafico in allegato):

- nella planimetria catastale sono rappresentate esclusivamente le partiture interne dei due servizi igienici, il resto dell'immobile è rappresentato libero da muri interni (in pianta catastale non sono rappresentati i pilastri);
- nella planimetria catastale non è rappresentata nessuna finestra o superficie vetrata.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi e/o a presentare idonea documentazione edilizia al Comune di Roma.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione delle difformità, le opere edili, le opere impiantistiche, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie e l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 5.000. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta parzialmente utilizzato, con finiture esterne e interne da mantenere. Gli infissi in alluminio sono in generale datati e parzialmente difettosi nei meccanismi di chiusura (sebbene alcuni ambienti verso via dei Granatieri presentano infissi più recenti). Gli impianti non sono tutti completamente funzionanti, in buona parte sono in canalina esterna, e sono comunque visibilmente datati e in cattivo stato manutentivo.

Nella richiesta del certificato di agibilità sono presenti alcuni certificati di conformità degli impianti (elettrico) ma non sono stati forniti altri certificati richiesti (illuminazione di emergenza, antincendio, prevenzione incendi, riscaldamento, passo carrabile etc).

Dai documenti visionati per l'immobile risulta presentata richiesta di certificato di agibilità, non ancora rilasciato. Sarà necessario appurare in futuro se permangano i presupposti per la maturazione del silenzio assenso, in particolar modo per quanto attiene la presenza dei presupposti impiantistici e di sicurezza (a seguito di una approfondita verifica impiantistica).

PARTI COMUNI

Come anticipato in premessa, l'immobile ha in condivisione con gli altri beni oggetto della presente stima varie parti comuni (al catasto in parte indicati come beni comuni non censibili e contraddistinti dal subalterno 1 - cfr. elenco immobili in allegato) ed in particolare: i piazzali esterni sia sul lato di via degli Artificieri che su quello di via dei Granatieri con le relative recinzioni ed impianti; la rampa carrabile di accesso agli interrati; il vano scale e quello ascensore e relativi vani di servizio (fossa ascensore e vano motore sommitale); il locale caldaia al secondo piano interrato e quello cabina elettrica al primo piano interrato.

Oltre a quelle sopra citate debbono in ogni caso considerarsi, come da Codice Civile, le seguenti parti comuni: l'area di sedime, le strutture, gli impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli piani, gli impianti comuni di energia elettrica, telefono, smaltimento delle acque etc.; i cancelli esterni, le porte di accesso, le scale di distribuzione ai piani, la copertura dell'edificio e i relativi impianti comuni ivi presenti (cfr. anche Elaborato Planimetrico catastale in allegato).

Relativamente alle consistenze delle parti comuni si rimanda alla **tabella di sintesi dei singoli valori di vendita immobiliare** nel capitolo relativo alla Stima/Formazione lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di un Atto d'obbligo (parzialmente superato da successiva Concessione in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989) con vincolo di mantenere le aree a parcheggio, a verde con alberature le aree a distacco del lotto, a giardino pensile i solai di copertura, vincolo a mantenere la destinazione d'uso dell'intero edificio, la destinazione a portico a giorno e libera dell'area a pilotis (atto Notaio omissis Rep n. 5018 del 13/09/1985).

Esiste inoltre un secondo Atto d'obbligo (atto Notaio omissis Rep n. 38.917/10.448 del 01/12/1989), che fa però riferimento ad un progetto (mai realizzato) di costruzione di una autorimessa al **secondo** livello interrato. Si ritiene che tale vincolo possa limitare in futuro la destinazione d'uso del secondo piano interrato (ad autorimessa privata adibita a servizio del soprastante edificio adibito ad uffici). Vincolo che non potrà essere rimosso o modificato senza il consenso del Comune di Roma (v. note di trascrizione allegate).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha accesso dalle scale e ascensore interno comuni.

Nell'immobile si entra tramite un disimpegno su cui si aprono i due servi igienici con antibagno la zona principale adibita a postazioni di lavoro, oggi ripartita in otto uffici separati e corridoi di disimpegno. I due bagni con antibagno sono sprovvisti di finestre ma dotati di estrattore.

Tutti gli uffici presentano ampie finestre, che affacciano sul piazzale e sulla rampa esterna, con infissi e veneziane in alluminio grigio anodizzato.

Tutti i pavimenti sono in granito grigio, ad eccezione di quelli dei bagni; le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, alcune delle divisioni interne sono in strutture metalliche vetrate. I soffitti, con altezza media degli ambienti pari ca a 2,80 metri, sono rifiniti parte ad intonaco tinteggiato e parte con controsoffitti a grigliato metallico. I due servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica a tutta altezza, controsoffitti a griglia metallica e sono dotati di impianto di estrazione.

L'impianto elettrico è prevalentemente a vista in canalina.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e in parte con termosifoni e in parte con fancoil (apparentemente non funzionanti) ed alcune unità singole di condizionamento a pompa di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta temporaneamente occupato senza titolo opponibile al fallimento, ma in fase di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 13/07/1982 a 09/06/2011	omissis	COMPRAVENDITA DI TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	13/07/1982	9220	985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/07/1982	84472	39261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis	Roma 1	26/07/1982	33330	LA
		FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	09/06/2011	137655	52859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			Registrazione
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/06/2011	21856	IT

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 sono risultate, a carico del subalterno 4, le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 31848 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17088 del 05/08/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 9551 Registro Generale 14683 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 555 del 20/01/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6506 del 14/06/2013 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 11/08/2004 - Registro Particolare 25953 Registro Generale 96097 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 110797 del 28/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
4. TRASCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 41636 Registro Generale 67522 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 137655/52859 del 09/06/2011 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
5. TRASCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 88690 Registro Generale 122122 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 141738/55100 del 05/12/2012 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
6. ISCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 22556 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 58208 del 16/03/1993 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3581 del 1993 - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 15101 del 27/09/2018 di estinzione totale

dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2013 - Cancellazione totale eseguita in data 28/09/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

7. TRASCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 67787 Registro Generale 92682 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 14907/15 del 08/09/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12286 del 22/11/2024 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE)
8. ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 16279 Registro Generale 98866 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 4808/9715 del 28/09/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 7032 Registro Generale 38549 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 13651/9719 del 01/04/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
10. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 23488 Registro Generale 125155 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 16489/9719 del 21/10/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Si segnala inoltre che dalla visura effettuata sulla omissis presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 è risultata anche la seguente formalità (Cfr ispezione ipotecaria in All 4.14):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2020 - Registro Particolare 15026 Registro Generale 20787 Pubblico ufficiale Tribunale di Roma Repertorio 30/2020 del 17/01/2020 Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Si rileva che, ai fini della continuità delle trascrizioni, sono state effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio le seguenti visure ipotecarie (aggiornate al 22/09/2025 cfr. All 4.15):

- nominativa sulla omissis (dante causa nel ventennio della omissis) in allegato 4.15, da cui si rileva tra l'altro la trascrizione degli atti d'obbligo di cui alla presente relazione:
 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/1985 - Registro Particolare 45820 Registro Generale 64794 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio,
 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/1989 - Registro Particolare 63014 Registro Generale 111414 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio.
- sui terreni sui quali sorge l'edificio, identificati al Catasto al fogli 881, particelle 392 e 393 sono state estratte le due visure ipotecarie, le cui risultanze sono riportate negli allegati 4.11 e 4.12 (Trascrizione del 17/02/2004 – RP 9551 RG 14683 Tribunale di Roma Repertorio 555 del 20/01/2004 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con annotazione di Cancellazione n. 6506 del 14/06/2013).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo T3 - "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera" - Città consolidata

Carta Qualità: non ricade

Zona OMI: D28 Giuliano Dalmata (Via Matteo Bartoli)

Suddivisione Toponomastica: Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata

Zona urbanistica: Zona 12B Villaggio Giuliano del Municipio Roma IX (ex Municipio XII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptp_r_A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ptp_r_B: Aree Urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia N. 722/C del 01/04/1983** e della successiva **Concessione edilizia in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989** rilasciata dalla XV ripartizione (riferimento pratica di condono 86/66224 e relativa domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010 - cfr. allegato).

Per quanto riguarda l'Agibilità risulta presentata la domanda n. 31212 del 19/02/2010.

In data 19/06/2025 l'Ufficio Agibilità Condono Edilizio del Comune di Roma ha comunicato che per gli immobili oggetto della presente stima risultano i seguenti documenti agli atti del Comune (cfr. allegato):

- *pratica di condono 86/66224;*
- *concessione n. 297/S del 17/04/1989 rilasciata dalla XV ripartizione;*
- *domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010;*
- *domanda di agibilità n. 31212 del 19/02/2010.*

Si precisa che la domanda di rettifica della Concessione in sanatoria ha per oggetto la correzione dell'errato numero civico riportato sulla Concessione in sanatoria del 1989 (dove è riportato il numero civico 41 al posto di quello corretto - numero 53) oltre alla richiesta di correzione dell'errata rappresentazione grafica catastale del Bene 5 (subalterno 501 già subalterno 6) al piano quarto. Il tutto meglio specificato successivamente nel dettaglio inerente il Bene 5 (subalterno 501).

Relativamente alla domanda di Agibilità si precisa che prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), per attestare l'agibilità degli immobili era necessario richiedere ed ottenere il certificato di Agibilità da parte del Comune (cfr ex art. 25 del D.P.R. 380/01). Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, il Comune avrebbe dovuto rilasciare il certificato di agibilità, anche dopo un'eventuale ispezione dell'edificio. L'agibilità veniva comunque considerata implicitamente accettata con il principio del silenzio-assenso, trascorsi 60 giorni (una volta dichiarata la conformità alle norme igienico-sanitarie attraverso l'autocertificazione). Questi termini potevano essere interrotti per richiedere ulteriore documentazione, evento interruttivo che dalla documentazione visionata dallo scrivente non risulta segnalato dall'Ufficio Agibilità del Comune.

Si segnala, ai fini della decorrenza dei termini del silenzio assenso, che la richiesta di rettifica della Concessione in sanatoria è intervenuta a distanza di ca 40 giorni dalla richiesta della domanda agibilità.

In ogni caso, dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2) l'agibilità non è più rilasciata dal Comune, ma viene attestata mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (d'ora innanzi SCA) ed in futuro potrà essere nuovamente presentata nuova SCA (aggiornate le certificazioni dell'immobile) in base alle esigenze del futuro aggiudicatario.

In ogni caso il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di tutte le particolarità in materia di regolarità edilizia e si terrà conto di tali rischi applicando una decurtazione percentuale per l'assenza di garanzia e vizi nel relativo capitolo inerente la stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è sempre stato di proprietà di un solo soggetto e non è quindi presente un Condominio.

Sebbene l'edificio nel suo complesso sia attualmente catastalmente suddiviso in vari beni (subalterni) potenzialmente divisibili (con successiva creazione di un Condominio), anche a causa dell'unione fisica degli immobili che hanno servizi e ampie parti in comune, **si ritiene opportuna la vendita in unico lotto.**

Ad ogni modo si ritiene di dover comunque applicare una decurtazione percentuale praticata per le incognite su citate (porzioni comuni quali impianti, servizi etc) e assenza di garanzie per vizi e malfunzionamenti occulti.

BENE 4

Bene N° 4 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 3°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 5, Categoria A10

DESCRIZIONE

L'immobile ha accesso dalle scale e ascensore interno comuni. È costituito oggi da otto stanze adibite a uffici o sale riunione e due bagni con antibagno, entrambi senza finestre e dotati di estrattore.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene oggi alla Società:

- omissis
Codice fiscale: omissis
Roma

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile situato al piano terzo confina con distacchi verso i piazzali comuni esterni, con la rampa carrabile e le scale comuni interne, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	177 mq	181 mq	1,00	181 mq	ca. 2,90 m	3°
Totale superficie convenzionale:				181 mq		

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate le superfici calpestabili, l'ingombro degli arredi fissi e la superficie dei muri interni.

Nel calcolo della superficie Lorda i muri portanti esterni sono stati computati per intero e i muri di divisione dalle parti comuni al 50%.

Le superfici rilevate sui luoghi, anche in considerazione della diversa modalità di calcolo, sono sostanzialmente congruenti con quelle riportate al Catasto.

Si precisa inoltre che la Superficie convenzionale complessiva sopra indicata è puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis (dal 05/12/2012) già omissis (per trasformazione di Società)	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 5, Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 4.033,53 Piano 3°
Dal 20/12/1990 (costituzione) al 09/06/2011	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 5, Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 4.033,53 Piano 3°

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	881	392	5	6	A10	1	5,5 vani	202 mq	4.033,53 €	3°	no

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
881	392									

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo i luoghi non corrispondevano a quanto riportato sulla planimetria catastale attuale in quanto, sebbene il perimetro esterno sia risultato complessivamente congruente a come risultava rappresentato, si sono evidenziate le seguenti difformità (cfr elaborato grafico in allegato):

- nella planimetria catastale sono rappresentate esclusivamente le partiture interne dei due servizi igienici, il resto dell'immobile è rappresentato libero da muri interni (non sono indicati neanche i pilastri);
- nella planimetria catastale non è rappresentata nessuna finestra o superficie vetrata.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi e/o a presentare idonea documentazione edilizia al Comune di Roma.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione delle difformità, le opere edili, le opere impiantistiche, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie e l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 5.000. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta parzialmente utilizzato, con finiture esterne e interne da mantenere. Gli infissi in alluminio sono datati e parzialmente difettosi nei meccanismi di chiusura. Gli impianti non sono tutti completamente funzionanti, in buona parte sono in canalina esterna, e sono comunque visibilmente datati e in cattivo stato manutentivo.

Nella richiesta del certificato di agibilità sono presenti alcuni certificati di conformità degli impianti (elettrico) ma non sono stati forniti altri certificati richiesti (illuminazione di emergenza, antincendio, prevenzione incendi, riscaldamento, passo carrabile etc).

Dai documenti visionati per l'immobile risulta presentata richiesta di certificato di agibilità, non ancora rilasciato. Sarà necessario appurare in futuro se permangano i presupposti per la maturazione del silenzio assenso, in particolar modo per quanto attiene la presenza dei presupposti impiantistici e di sicurezza (a seguito di una approfondita verifica impiantistica).

PARTI COMUNI

Come anticipato in premessa, l'immobile ha in condivisione con gli altri beni oggetto della presente stima varie parti comuni (al catasto in parte indicati come beni comuni non censibili e contraddistinti dal subalterno 1 – cfr. elenco immobili in allegato) ed in particolare: i piazzali esterni sia sul lato di via degli Artificieri che su quello di via dei Granatieri con le relative recinzioni ed impianti; la rampa carrabile di accesso agli interrati; il vano scale e quello ascensore e relativi vani di servizio (fossa ascensore e vano motore sommitale); il locale caldaia al secondo piano interrato e quello cabina elettrica al primo piano interrato.

Oltre a quelle sopra citate debbono in ogni caso considerarsi, come da Codice Civile, le seguenti parti comuni: l'area di sedime, le strutture, gli impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli piani, gli impianti comuni di energia elettrica, telefono, smaltimento delle acque etc.; i cancelli esterni, le porte di accesso, le scale di distribuzione ai piani, la copertura dell'edificio e i relativi impianti comuni ivi presenti (cfr. anche Elaborato Planimetrico catastale in allegato).

Relativamente alle consistenze delle parti comuni si rimanda alla **tabella di sintesi dei singoli valori di vendita immobiliare** nel capitolo relativo alla Stima/Formazione lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di un Atto d'obbligo (parzialmente superato da successiva Concessione in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989) con vincolo di mantenere le aree a parcheggio, a verde con alberature le aree a distacco del lotto, a giardino pensile i solai di copertura, vincolo a mantenere la destinazione d'uso dell'intero edificio, la destinazione a portico a giorno e libera dell'area a pilotis (atto Notaio omissis Rep n. 5018 del 13/09/1985).

Esiste inoltre un secondo Atto d'obbligo (atto Notaio omissis Rep n. 38.917/10.448 del 01/12/1989), che fa però riferimento ad un progetto (mai realizzato) di costruzione di una autorimessa al **secondo** livello interrato. Si ritiene che tale vincolo possa limitare in futuro la destinazione d'uso del secondo piano interrato (ad autorimessa privata adibita a servizio del soprastante edificio adibito ad uffici). Vincolo che non potrà essere rimosso o modificato senza il consenso del Comune di Roma (v. note di trascrizione allegate).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha accesso dalle scale e ascensore interno comuni.

Nell'immobile si entra tramite un disimpegno su cui si aprono i due servizi igienici con antibagno e la zona principale adibita a postazioni di lavoro, oggi ripartita in otto uffici separati e corridoi di disimpegno. I due bagni con antibagno sono sprovvisti di finestre e dotati di estrattore.

Tutti gli uffici hanno ampie finestre, che affacciano sul piazzale e sulla rampa esterna, con infissi e veneziane in alluminio.

Tutti i pavimenti sono in granito grigio, ad eccezione di quelli dei servizi igienici; le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato, alcune delle divisioni interne sono in strutture metalliche vetrate. I soffitti, con altezza media degli ambienti pari ca a 2,80 metri, sono rifiniti parte ad intonaco tinteggiato e parte con controsoffitti a pannelli.

I due servizi igienici hanno pavimenti rivestimenti in ceramica, impianto idraulico in parte a vista e in cattivo stato manutentivo e sono dotati di impianto di estrazione. Si segnala la presenza di un fenomeno infiltrativo da un bagno di questo bene, con esiti infiltrativi visibili in corrispondenza di una parete del vano scale e da un limitrofo ufficio (sempre stesso piano – cfr elaborato fotografico).

L'impianto elettrico è prevalentemente a vista in canalina.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e in parte con termosifoni e in parte con fancoil (apparentemente non funzionanti) ed alcune unità singole di condizionamento a pompa di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta temporaneamente occupato senza titolo opponibile al fallimento, ma in fase di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 13/07/1982 a 09/06/2011	omissis	COMPRAVENDITA DI TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis – Roma	13/07/1982	9220	985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/07/1982	84472	39261
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	26/07/1982	33330	LA
		FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis – Roma	09/06/2011	137655	52859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			Registrazione
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/06/2011	21856	IT

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 sono risultate, a carico del subalterno 5, le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 31848 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17088 del 05/08/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 9551 Registro Generale 14683 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 555 del 20/01/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6506 del 14/06/2013 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE del 11/08/2004 - Registro Particolare 25953 Registro Generale 96097 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 110797 del 28/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
4. TRASCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 41636 Registro Generale 67522 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 137655/52859 del 09/06/2011 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
5. TRASCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 88690 Registro Generale 122122 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 141738/55100 del 05/12/2012 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
6. ISCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 22556 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 58208 del 16/03/1993 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3581 del 1993 - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 15101 del 27/09/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2013 - Cancellazione totale eseguita in data 28/09/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
7. TRASCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 67787 Registro Generale 92682 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 14907/15 del 08/09/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12286 del 22/11/2024 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE)
8. ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 16279 Registro Generale 98866 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 4808/9715 del 28/09/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 7032 Registro Generale 38549 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 13651/9719 del 01/04/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
10. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 23488 Registro Generale 125155 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 16489/9719 del 21/10/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Si segnala inoltre che dalla visura effettuata sulla omissis presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 è risultata anche la seguente formalità (Cfr ispezione ipotecaria in All 4.14):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2020 - Registro Particolare 15026 Registro Generale 20787 Pubblico ufficiale Tribunale di Roma Repertorio 30/2020 del 17/01/2020 Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Si rileva che, ai fini della continuità delle trascrizioni, sono state effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio le seguenti visure ipotecarie (aggiornate al 22/09/2025 cfr. All 4.15):

- nominativa sulla omissis (dante causa nel ventennio della omissis) in allegato 4.15, da cui si rileva tra l'altro la trascrizione degli atti d'obbligo di cui alla presente relazione:
 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/1985 - Registro Particolare 45820 Registro Generale 64794 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio,
 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/1989 - Registro Particolare 63014 Registro Generale 111414 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio.

- sui terreni sui quali sorge l'edificio, identificati al Catasto al fogli 881, particelle 392 e 393 sono state estratte le due visure ipotecarie, le cui risultanze sono riportate negli allegati 4.11 e 4.12 (Trascrizione del 17/02/2004 – RP 9551 RG 14683 Tribunale di Roma Repertorio 555 del 20/01/2004 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con annotazione di Cancellazione n. 6506 del 14/06/2013).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo T3 - "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera" - Città consolidata

Carta Qualità: non ricade

Zona OMI: D28 Giuliano Dalmata (Via Matteo Bartoli)

Suddivisione Toponomastica: Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata

Zona urbanistica: Zona 12B Villaggio Giuliano del Municipio Roma IX (ex Municipio XII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptp_r_A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ptp_r_B: Aree Urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia N. 722/C del 01/04/1983** e della successiva **Concessione edilizia in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989** rilasciata dalla XV ripartizione (riferimento pratica di condono 86/66224 e relativa domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010 – cfr. allegato).

Per quanto riguarda l'Agibilità risulta presentata la domanda n. 31212 del 19/02/2010.

In data 19/06/2025 l'Ufficio Agibilità Condono Edilizio del Comune di Roma ha comunicato che per gli immobili oggetto della presente stima risultano i seguenti documenti agli atti del Comune (cfr. allegato):

- *pratica di condono 86/66224;*
- *concessione n. 297/S del 17/04/1989 rilasciata dalla XV ripartizione;*
- *domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010;*
- *domanda di agibilità n. 31212 del 19/02/2010.*

Si precisa che la domanda di rettifica della Concessione in sanatoria ha per oggetto la correzione dell'errato numero civico riportato sulla Concessione in sanatoria del 1989 (dove è riportato il numero civico 41 al posto di quello corretto - numero 53) oltre alla richiesta di correzione dell'errata rappresentazione grafica catastale del Bene 5 (subalterno 501 già subalterno 6) al piano quarto. Il tutto meglio specificato successivamente nel dettaglio inerente il Bene 5 (subalterno 501).

Relativamente alla domanda di Agibilità si precisa che prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), per attestare l'agibilità degli immobili era necessario richiedere ed ottenere il certificato di Agibilità da parte del Comune (cfr ex art. 25 del D.P.R. 380/01). Entro 30 giorni dalla presentazione della

domanda, il Comune avrebbe dovuto rilasciare il certificato di agibilità, anche dopo un'eventuale ispezione dell'edificio. L'agibilità veniva comunque considerata implicitamente accettata con il principio del silenzio-assenso, trascorsi 60 giorni (una volta dichiarata la conformità alle norme igienico-sanitarie attraverso l'autocertificazione). Questi termini potevano essere interrotti per richiedere ulteriore documentazione, evento interruttivo che dalla documentazione visionata dallo scrivente non risulta segnalato dall'Ufficio Agibilità del Comune.

Si segnala, ai fini della decorrenza dei termini del silenzio assenso, che la richiesta di rettifica della Concessione in sanatoria è intervenuta a distanza di ca 40 giorni dalla richiesta della domanda agibilità.

In ogni caso, dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2) l'agibilità non è più rilasciata dal Comune, ma viene attestata mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (d'ora innanzi SCA) ed in futuro potrà essere nuovamente presentata nuova SCA (aggiornate le certificazioni dell'immobile) in base alle esigenze del futuro aggiudicatario.

In ogni caso il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di tutte le particolarità in materia di regolarità edilizia e si terrà conto di tali rischi applicando una decurtazione percentuale per l'assenza di garanzia e vizi nel relativo capitolo inerente la stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è sempre stato di proprietà di un solo soggetto e non è quindi presente un Condominio.

Sebbene l'edificio nel suo complesso sia attualmente catastalmente suddiviso in vari beni (subalterni) potenzialmente divisibili (con successiva creazione di un Condominio), anche a causa dell'unione fisica degli immobili che hanno servizi e ampie parti in comune, **si ritiene opportuna la vendita in unico lotto.**

Ad ogni modo si ritiene di dover comunque applicare una decurtazione percentuale praticata per le incognite su citate (porzioni comuni quali impianti, servizi etc) e assenza di garanzie per vizi e malfunzionamenti occulti.

BENE 5

Bene N° 5 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 4°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 501, Categoria A10

DESCRIZIONE

L'immobile ha accesso dalle scale interne comuni. È costituito oggi da due stanze adibite a ufficio/sale riunione, un bagno con antibagno dotato di finestra e due terrazzi a livello.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene oggi alla Società:

- omissis
Codice fiscale: omissis
Roma

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile situato al piano quarto confina con distacchi verso i piazzali comuni esterni, con la rampa carrabile e le scale comuni interne, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	50 mq	60 mq	1,00	60 mq	ca. 2,30 m	4°
Veranda	19,00 mq	21,60 mq	0,60	13 mq		4°
Terrazzi	90,75 mq	90,75 mq	0,25	22 mq		4°
Totale superficie convenzionale:				95 mq		

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate le superfici calpestabili, l'ingombro degli arredi fissi e la superficie dei muri interni.

Nel calcolo della superficie Lorda i muri portanti esterni sono stati computati per intero e i muri di divisione dalle parti comuni al 50%.

Le superfici rilevate sui luoghi, anche in considerazione della diversa modalità di calcolo, sono sostanzialmente congruenti con quelle riportate al Catasto.

Si precisa inoltre che la Superficie convenzionale complessiva sopra indicata è puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis (dal 05/12/2012) già omissis (per trasformazione di Società)	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 501 , Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 2.566,79 Piano 4°
Dal 14/02/2011 al 09/06/2011	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 501 , Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 2.566,79 Piano 4°
Dal 24/03/2010 al 14/02/2011	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 501 , Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani Rendita € 1.833,42
Dal 13/09/2000 al 24/03/2010	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 6, Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani Rendita € 1.466,75
Dal 20/12/1990 (costituzione) al 13/09/2000	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 6, Zona censuaria 6, Piano 4°

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	881	392	501	6	A10	1	3,5 vani	85 mq	2566,79 €	4°	no

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
881	392										

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo i luoghi non corrispondevano integralmente a quanto riportato sulla planimetria catastale attuale in quanto, sebbene il perimetro esterno sia risultato complessivamente congruente a come risultava rappresentato, si sono evidenziate le seguenti difformità (cfr elaborato grafico in allegato):

- nella planimetria catastale è rappresentato un muro interno non presente sui luoghi.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi e/o a presentare idonea documentazione edilizia al Comune di Roma.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione delle difformità, le opere edili, le opere impiantistiche, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie e l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.000. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta parzialmente utilizzato, con finiture esterne e interne da mantenere. Gli infissi in alluminio sono datati. Gli impianti non sono tutti completamente funzionanti, in buona parte sono in canalina esterna, e sono comunque visibilmente datati e in cattivo stato manutentivo.

Nella richiesta del certificato di agibilità sono presenti alcuni certificati di conformità degli impianti (elettrico) ma non sono stati forniti altri certificati richiesti (illuminazione di emergenza, antincendio, prevenzione incendi, riscaldamento, passo carrabile etc).

Dai documenti visionati per l'immobile risulta presentata richiesta di certificato di agibilità, non ancora rilasciato. Sarà necessario appurare in futuro se permangano i presupposti per la maturazione del silenzio assenso, in particolar modo per quanto attiene la presenza dei presupposti impiantistici e di sicurezza (a seguito di una approfondita verifica impiantistica).

PARTI COMUNI

Come anticipato in premessa, l'immobile ha in condivisione con gli altri beni oggetto della presente stima varie parti comuni (al catasto in parte indicati come beni comuni non censibili e contraddistinti dal subalterno 1 - cfr. elenco immobili in allegato) ed in particolare: i piazzali esterni sia sul lato di via degli Artificieri che su quello di via dei Granatieri con le relative recinzioni ed impianti; la rampa carrabile di accesso agli interrati; il vano scale e quello ascensore e relativi vani di servizio (fossa ascensore e vano motore sommitale); il locale caldaia al secondo piano interrato e quello cabina elettrica al primo piano interrato.

Oltre a quelle sopra citate debbono in ogni caso considerarsi, come da Codice Civile, le seguenti parti comuni: l'area di sedime, le strutture, gli impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli piani, gli impianti comuni di energia elettrica, telefono, smaltimento delle acque etc.; i cancelli esterni, le porte di accesso, le scale di distribuzione ai piani, la copertura dell'edificio e i relativi impianti comuni ivi presenti (cfr. anche Elaborato Planimetrico catastale in allegato).

Relativamente alle consistenze delle parti comuni si rimanda alla **tabella di sintesi dei singoli valori di vendita immobiliare** nel capitolo relativo alla Stima/Formazione lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di un Atto d'obbligo (parzialmente superato da successiva Concessione in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989) con vincolo di mantenere le aree a parcheggio, a verde con alberature le aree a distacco del lotto, a giardino pensile i solai di copertura, vincolo a mantenere la destinazione d'uso dell'intero edificio, la destinazione a portico a giorno e libera dell'area a pilotis (atto Notaio omissis Rep n. 5018 del 13/09/1985).

Esiste inoltre un secondo Atto d'obbligo (atto Notaio omissis Rep n. 38.917/10.448 del 01/12/1989), che fa però riferimento ad un progetto (mai realizzato) di costruzione di una autorimessa al **secondo** livello interrato. Si ritiene che tale vincolo possa limitare in futuro la destinazione d'uso del secondo piano interrato (ad autorimessa privata adibita a servizio del soprastante edificio adibito ad uffici). Vincolo che non potrà essere rimosso o modificato senza il consenso del Comune di Roma (v. note di trascrizione allegate).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha accesso dalle scale interne comuni.

Nell'immobile si entra tramite un disimpegno su cui si apre il servizio igienico con antibagno e la zona principale adibita a postazioni di lavoro, oggi ripartita in due uffici separati e corridoi di disimpegno. Dai due uffici si accede a due terrazzi a livello. Il bagno è dotato di finestra.

Gli uffici presentano ampie finestre, che affacciano sul piazzale e sulla rampa esterna, con infissi in alluminio.

Tutti i pavimenti sono rivestiti in PVC, ad eccezione di quello del servizio igienico; le pareti sono rifinite con intonaco tintecciato, alcune delle divisioni interne sono in strutture metalliche vetrate. I soffitti, con altezza media degli ambienti pari ca a 2,25 metri, sono rifiniti ad intonaco tintecciato con impianto di illuminazione da ufficio a vista.

Dal terrazzo sul lato nord (Via dei Granatieri) si accede tramite una scala in ferro (al momento del sopralluogo in pessime condizioni manutentive con evidenti esiti di ossidazione - lacune per ruggine) al lastrico solare sommitale, su cui sono presenti impianti comuni (unità esterna di estrazione aria e condizionamento).

L'impianto elettrico è prevalentemente a vista e in canalina. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e in parte con termosifoni e in parte con fancoil (apparentemente non funzionanti) ed alcune unità singole di condizionamento a pompa di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta temporaneamente occupato senza titolo opponibile al fallimento, ma in fase di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 13/07/1982 a 09/06/2011	omissis	COMPRAVENDITA DI TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	13/07/1982	9220	985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/07/1982	84472	39261
		Registrazione			
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	26/07/1982	33330	LA
		FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	09/06/2011	137655	52859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/06/2011	21856	IT

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 sono risultate, a carico del subalterno 501, le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 41636 Registro Generale 67522 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 137655/52859 del 09/06/2011 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
2. TRASCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 88690 Registro Generale 122122 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 141738/55100 del 05/12/2012 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
3. ISCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 22556 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 58208 del 16/03/1993 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3581 del 1993 - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 15101 del 27/09/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2013 - Cancellazione totale eseguita in data 28/09/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 67787 Registro Generale 92682 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 14907/15 del 08/09/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12286 del 22/11/2024 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE)
5. ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 16279 Registro Generale 98866 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 4808/9715 del 28/09/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
6. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 7032 Registro Generale 38549 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 13651/9719 del 01/04/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
7. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 23488 Registro Generale 125155 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 16489/9719 del 21/10/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Si segnala inoltre che sono state estratte anche le visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 a carico dell'**immobile predecessore subalterno 6**, con le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 31848 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17088 del 05/08/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 9551 Registro Generale 14683 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 555 del 20/01/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6506 del 14/06/2013 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 11/08/2004 - Registro Particolare 25953 Registro Generale 96097 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 110797 del 28/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI

Si segnala inoltre che dalla visura effettuata sulla omissis presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 è risultata anche la seguente formalità (Cfr ispezione ipotecaria in All 4.14):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2020 - Registro Particolare 15026 Registro Generale 20787 Pubblico ufficiale Tribunale di Roma Repertorio 30/2020 del 17/01/2020 Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Si rileva che, ai fini della continuità delle trascrizioni, sono state effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio le seguenti visure ipotecarie (aggiornate al 22/09/2025 cfr. All 4.15):

- nominativa sulla omissis (dante causa nel ventennio della omissis) in allegato 4.15, da cui si rileva tra l'altro la trascrizione degli atti d'obbligo di cui alla presente relazione:
 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/1985 - Registro Particolare 45820 Registro Generale 64794 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio,
 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/1989 - Registro Particolare 63014 Registro Generale 111414 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio.
- sui terreni sui quali sorge l'edificio, identificati al Catasto al fogli 881, particelle 392 e 393 sono state estratte le due visure ipotecarie, le cui risultanze sono riportate negli allegati 4.11 e 4.12 (Trascrizione del 17/02/2004 - RP 9551 RG 14683 Tribunale di Roma Repertorio 555 del 20/01/2004 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con annotazione di Cancellazione n. 6506 del 14/06/2013).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo T3 - "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera" - Città consolidata

Carta Qualità: non ricade

Zona OMI: D28 Giuliano Dalmata (Via Matteo Bartoli)

Suddivisione Toponomastica: Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata

Zona urbanistica: Zona 12B Villaggio Giuliano del Municipio Roma IX (ex Municipio XII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptp_r_A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ptp_r_B: Aree Urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia N. 722/C del 01/04/1983** e della successiva **Concessione edilizia in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989** rilasciata dalla XV ripartizione (riferimento pratica di condono 86/66224 e relativa domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010 - cfr. allegato).

Per quanto riguarda l'Agibilità risulta presentata la domanda n. 31212 del 19/02/2010.

In data 19/06/2025 l'Ufficio Agibilità Condoni Edilizi del Comune di Roma ha comunicato che per gli immobili oggetto della presente stima risultano i seguenti documenti agli atti del Comune (cfr. allegato):

- *pratica di condono 86/66224;*

- *concessione n. 297/S del 17/04/1989 rilasciata dalla XV ripartizione;*

- domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010;

- domanda di agibilità n. 31212 del 19/02/2010.

Si precisa che la domanda di rettifica della Concessione in sanatoria ha per oggetto la correzione dell'errato numero civico riportato sulla Concessione in sanatoria del 1989 (dove è riportato il numero civico 41 al posto di quello corretto - numero 53) oltre alla richiesta di correzione dell'errata rappresentazione grafica catastale del Bene 5 (subalterno 501 già subalterno 6) al piano quarto.

In particolare e limitatamente al bene in questione la domanda di rettifica della Concessione è stata motivata per la "errata rappresentazione grafica dell'ufficio collocato al piano terzo reale e quarto catastale, [...] il piano terzo oggetto di cambio di destinazione d'uso a superficie utile di mq 72,78 e cubatura di mc 256,48. Ciò è confermato dal progetto in sanatoria allegato alla documentazione in atti dell'U.C.E. in cui è descritto precisamente [...] tutto ciò purtroppo contrasta con la planimetria catastale [...] ex sub 6". In effetti tale subalterno (sub 6) risulta essere stato soppresso e variato al catasto con il numero di subalterno 501, modificando la precedente planimetria.

Non essendovi quindi certezza in merito all'accoglimento di tale istanza di rettifica della Concessione (limitatamente all'attuale immobile) da parte del Comune Roma si terrà conto di tale incertezza nella valutazione della percentuale da applicare al Bene 5, per questa l'ulteriore incertezza e relativa assenza di garanzia.

Relativamente alla domanda di Agibilità vale quanto già detto in precedenza per gli altri beni e in ogni caso il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di tutte le particolarità in materia di regolarità edilizia e come anticipato si terrà conto di tali rischi nella relativa applicazione della decurtazione percentuale per l'assenza di garanzia e vizi nel relativo capitolo inerente la stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è sempre stato di proprietà di un solo soggetto e non è quindi presente un Condominio.

Sebbene l'edificio nel suo complesso sia attualmente catastalmente suddiviso in vari beni (subalterni) potenzialmente divisibili (con successiva creazione di un Condominio), anche a causa dell'unione fisica degli immobili che hanno servizi e ampie parti in comune, **si ritiene opportuna la vendita in unico lotto.**

Ad ogni modo si ritiene di dover comunque applicare una decurtazione percentuale praticata per le incognite su citate (porzioni comuni quali impianti, servizi etc) e assenza di garanzie per vizi e malfunzionamenti occulti.

BENE 6 – BENE 7 – BENE 8

Bene N° 6 – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S1, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 7, Categoria A10;

Bene N° 7 – Immobile destinato a magazzino ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S2, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 8, Categoria C2;

Bene N° 8 – Immobile destinato a magazzino ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S2, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 9, Categoria C2.

DESCRIZIONE

Il **Bene 6** è costituito da un ufficio posto al piano primo interrato, con accesso principale dalle scale comuni e dall'ascensore interno comune. Il livello interrato è collegato con rampa carrabile e scale pedonali al livello stradale (in corrispondenza del civico 51 di via degli Artificieri). Tramite due uscite di emergenza si giunge sulla rampa carrabile e tramite la porta scorrevole dalla rampa si può giungere al locale magazzino.

L'immobile è costituito oggi da un grande ambiente principale (utilizzato in passato per ospitare numerose postazioni di lavoro – call center – ma oggi in disuso), quattro stanze adibite a ufficio, sette ambienti destinati a magazzino/ripostiglio, otto WC alcuni con antibagno, tutti privi di finestra ma dotati di aeratore. Sempre a questo livello e comunicanti con le zone ufficio sono presenti alcuni locali tecnici di servizio alla attività principale: sala CED (con server e vari sistemi di archiviazione ed elaborazione dati), una sala UPS (continuità di alimentazione elettrica di emergenza) e cabina ACEA con attigua cabina di trasformazione (a servizio di tutto l'immobile).

Si precisa che l'accesso alla zona cabina elettrica ACEA pur essendo all'interno dell'immobile è attualmente precluso, essendo ad uso esclusivo degli operatori elettrici ACEA e per tale ragione non è stato possibile accedervi durante i sopralluoghi. Trattandosi di un locale a servizio di tutto l'edificio tali ambienti (cabina Acea e cabina di trasformazione) devono essere soggetti a servitù di passaggio e fruizione per tutti i beni di perizia e quindi la superficie commerciale ed il relativo valore vengono attribuiti, in analogia agli altri beni comuni, in quota parte a tutti i Beni di perizia.

Al secondo piano interrato sono infine presenti gli altri due beni, costituiti rispettivamente: il **Bene 7** da un ambiente (locale tecnico sottoscala) con i servizi comuni e la fossa ascensore, il **Bene 8** da un ambiente ad uso deposito (sottostante il locale magazzino). Tali beni al momento del sopralluogo sono risultati entrambi inaccessibili per motivi di sicurezza in quanto era assente l'illuminazione e le scale non erano praticabili.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene oggi alla Società:

- omissis
Codice fiscale: omissis
Roma

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

- omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile situato al piano primo interrato e sottostanti locali (piano S2) confinano con distacchi verso i piazzali comuni esterni, con la rampa carrabile e le scale comuni interne, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici (esclusa zona ACEA e cabina trasformazione)	574 mq	601 mq	1,00	601 mq	2,75 m	S1
Ripostiglio con altezza ridotta	6,00 mq	7 mq	0,6	4,2	2,1 m	S1
Locale deposito interrato - Subalterno 8	40 mq	52	0,20	10		S2
Locale deposito interrato - Subalterno 9	4 mq	8	0,20	1,6		S2
Totale superficie convenzionale:				616,8 mq		

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate le superfici calpestabili, l'ingombro degli arredi fissi e la superficie dei muri interni.

Nel calcolo della superficie Lorda i muri portanti esterni sono stati computati per intero e i muri di divisione dalle parti comuni al 50%.

Le superfici rilevate sui luoghi, anche in considerazione della diversa modalità di calcolo, sono sostanzialmente congruenti con quelle riportate al Catasto.

Si precisa inoltre che la Superficie convenzionale complessiva sopra indicata è puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis (dal 05/12/2012) già omissis (per trasformazione di Società)	UFFICIO piano S1: Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 7 , Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 26 vani Superficie catastale 710 mq Rendita € 19.067,59 Piano S1 MAGAZZINO piano S2: Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 8 , Zona censuaria 6, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 40 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 101,23 Piano S2 RIPOSTIGLIO/LOCALE TECNICO piano S2: Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 9 , Zona censuaria 6, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 12 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 35,33 Piano S2
Dal 20/12/1990 (costituzione) al 09/06/2011	omissis	UFFICIO piano S1: Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 7 , Zona censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 26 vani Superficie catastale 710 mq Rendita € 19.067,59 Piano S1 MAGAZZINO piano S2: Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 8 , Zona censuaria 6, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 40 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 101,23 Piano S2 RIPOSTIGLIO/LOCALE TECNICO piano S2: Catasto Fabbricati Foglio 881, Particella 392, Subalterno 9 , Zona censuaria 6, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 12 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 35,33 Piano S2

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	881	392	7	6	A10	1	26 vani	710 mq	19.067,59 €	S1	no
	881	392	8	6	C2	6	40 mq	54 mq	101,23 €	S2	no
	881	392	9	6	C2	7	12 mq	22 mq	35,33 €	S2	no

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
881	392										

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda il bene 6 (ufficio piano S1 – subalterno 7) al momento del sopralluogo i luoghi non corrispondevano a quanto riportato sulla planimetria catastale attuale in quanto, sebbene il perimetro esterno sia risultato complessivamente congruente a come risultava rappresentato, si sono evidenziate le seguenti difformità (cfr elaborato grafico in allegato):

- nella planimetria catastale sono rappresentate esclusivamente le partiture interne di quattro WC con i relativi antibagni, tutto il resto dell'immobile è rappresentato libero da muri interni (non sono indicati neanche i pilastri);
- nella planimetria catastale non è rappresentata nessuna finestra o superficie vetrata, né l'accesso al piano dalla rampa carrabile (attuale locale magazzino).

Per quanto i beni 7 e 8 (magazzini piano S2 – subalterni 8 e 9) si precisa che tali ambienti risultano oggi di difficile accesso per l'assenza di illuminazione al momento del sopralluogo e lo stato delle scale di collegamento.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi e/o presentare idonea documentazione edilizia al Comune di Roma.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione delle difformità, le opere edili, le opere impiantistiche, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie e l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 9.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta parzialmente inutilizzato, con finiture esterne e interne da mantenere, e ingombro di materiali. Gli infissi in alluminio sono datati e parzialmente difettosi nei meccanismi di chiusura. Gli impianti non sono tutti completamente funzionanti, in buona parte sono in canalina esterna, e sono comunque visibilmente datati e in cattivo stato manutentivo. In parte degli ambienti manca la corrente elettrica e l'illuminazione. L'impianto di climatizzazione è apparentemente funzionante in un solo ambiente (sala CED).

Nella richiesta del certificato di agibilità sono presenti alcuni certificati di conformità degli impianti (elettrico) ma non sono stati forniti altri certificati richiesti (illuminazione di emergenza, antincendio, prevenzione incendi, riscaldamento, passo carrabile etc).

Dai documenti visionati per l'immobile risulta presentata richiesta di certificato di agibilità, non ancora rilasciato. Sarà necessario appurare in futuro se permangono i presupposti per la maturazione del silenzio

assenso, in particolare modo per quanto attiene la presenza dei presupposti impiantistici e di sicurezza (a seguito di una approfondita verifica impiantistica).

PARTI COMUNI

Come anticipato in premessa, l'immobile ha in condivisione con gli altri beni oggetto della presente stima varie parti comuni (al catasto in parte indicati come beni comuni non censibili e contraddistinti dal subalterno 1 – cfr. elenco immobili in allegato) ed in particolare: i piazzali esterni sia sul lato di via degli Artificieri che su quello di via dei Granatieri con le relative recinzioni ed impianti; la rampa carrabile di accesso agli interrati; il vano scale e quello ascensore e relativi vani di servizio (fossa ascensore e vano motore sommitale); il locale caldaia al secondo piano interrato e quello cabina elettrica al primo piano interrato.

Oltre a quelle sopra citate debbono in ogni caso considerarsi, come da Codice Civile, le seguenti parti comuni: l'area di sedime, le strutture, gli impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli piani, gli impianti comuni di energia elettrica, telefono, smaltimento delle acque etc.; i cancelli esterni, le porte di accesso, le scale di distribuzione ai piani, la copertura dell'edificio e i relativi impianti comuni ivi presenti (cfr. anche Elaborato Planimetrico catastale in allegato).

Relativamente alle consistenze delle parti comuni si rimanda alla **tabella di sintesi dei singoli valori di vendita immobiliare** nel capitolo relativo alla Stima/Formazione lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di un Atto d'obbligo (parzialmente superato da successiva Concessione in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989) con vincolo di mantenere le aree a parcheggio, a verde con alberature le aree a distacco del lotto, a giardino pensile i solai di copertura, vincolo a mantenere la destinazione d'uso dell'intero edificio, la destinazione a portico a giorno e libera dell'area a pilotis (atto Notaio omissis Rep n. 5018 del 13/09/1985).

Esiste inoltre un secondo Atto d'obbligo (atto Notaio omissis Rep n. 38.917/10.448 del 01/12/1989), che fa però riferimento ad un progetto (mai realizzato) di costruzione di una autorimessa al **secondo** livello interrato. Si ritiene che tale vincolo possa limitare in futuro la destinazione d'uso del secondo piano interrato (ad autorimessa privata adibita a servizio del soprastante edificio adibito ad uffici). Vincolo che non potrà essere rimosso o modificato senza il consenso del Comune di Roma (v. note di trascrizione allegate).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ufficio ha accesso sia dalle scale e ascensore interno comuni che direttamente dal livello interrato. Tramite due uscite di emergenza si giunge sulla rampa carrabile e tramite la porta scorrevole dalla rampa si può giungere al locale magazzino (rampa carrabile in corrispondenza del civico 51 di via degli Artificieri).

La rampa carrabile è pavimentata in cemento con motivo antiscivolo.

L'interno dell'immobile è costituito oggi da un grande ambiente principale (originariamente utilizzato per ospitare numerose postazioni di call center, ma oggi ingombro di materiali e macchinari), quattro stanze adibite a ufficio, sette ambienti destinati a magazzino/ripostiglio, otto WC alcuni con antibagno, tutti privi di finestra e dotati di aeratore, ma con impianti mal funzionanti. Sempre a questo livello e comunicanti con le zone ufficio sono presenti alcuni locali tecnici (CED, cabina di trasformazione e cabina ACEA).

Gli uffici e la sala call center presentano finestre che affacciano sull'intercapedine e sulla rampa esterna, con infissi in alluminio.

Tutti i pavimenti sono in PVC, le pareti sono rifinite con intonaco tintecciato. I soffitti, con altezza media degli ambienti pari ca a 2,70 metri, sono rifiniti parte con cemento a vista, parte ad intonaco tintecciato e parte con

controsoffitti. In molti ambienti sono presenti ampi pilastri di sostegno dell'edificio con travi parzialmente emergenti, in cemento faccia a vista.

L'impianto elettrico è prevalentemente a vista in canalina, in parte datato e in condizioni manutentive sotto la media. In alcuni ambienti non c'è corrente elettrica.

Il piano presenta un impianto di estrazione aria forzata. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con fancoil (apparentemente non funzionanti al momento del sopralluogo) ma con alcune unità singole di condizionamento a pompa di calore (apparentemente funzionante solo nella sala CED).

Al secondo piano interrato sono infine presenti due ambienti (locale tecnico e deposito) comunicanti parzialmente col livello superiore ma al momento del sopralluogo mancando l'illuminazione erano pressoché inaccessibili (anche per motivi di sicurezza - scala non agibile).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta temporaneamente occupato senza titolo opponibile al fallimento, ma in fase di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 13/07/1982 a 09/06/2011	omissis	COMPRAVENDITA DI TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	13/07/1982	9220	985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/07/1982	84472	39261
		Registrazione			
Dal 09/06/2011 a oggi	omissis	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	26/07/1982	33330	LA
		FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis - Roma	09/06/2011	137655	52859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/06/2011	21856	IT

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 sono risultate le seguenti formalità:

UFFICIO - SUB 7

1. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 31848 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17088 del 05/08/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 9551 Registro Generale 14683 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 555 del 20/01/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6506 del 14/06/2013 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 11/08/2004 - Registro Particolare 25953 Registro Generale 96097 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 110797 del 28/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI

4. TRASCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 41636 Registro Generale 67522 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 137655/52859 del 09/06/2011 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
5. TRASCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 88690 Registro Generale 122122 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 141738/55100 del 05/12/2012 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
6. ISCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 22556 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 58208 del 16/03/1993 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3581 del 1993 - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 15101 del 27/09/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2013 - Cancellazione totale eseguita in data 28/09/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
7. TRASCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 67787 Registro Generale 92682 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 14907/15 del 08/09/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12286 del 22/11/2024 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE)
8. ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 16279 Registro Generale 98866 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 4808/9715 del 28/09/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 7032 Registro Generale 38549 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 13651/9719 del 01/04/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
10. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 23488 Registro Generale 125155 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 16489/9719 del 21/10/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

MAGAZZINO - SUB 8

1. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 31848 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17088 del 05/08/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 9551 Registro Generale 14683 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 555 del 20/01/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6506 del 14/06/2013 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 11/08/2004 - Registro Particolare 25953 Registro Generale 96097 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 110797 del 28/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
4. TRASCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 41636 Registro Generale 67522 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 137655/52859 del 09/06/2011 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
5. TRASCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 88690 Registro Generale 122122 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 141738/55100 del 05/12/2012 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

6. ISCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 22556 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 58208 del 16/03/1993 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3581 del 1993 - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 15101 del 27/09/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2013 - Cancellazione totale eseguita in data 28/09/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
7. TRASCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 67787 Registro Generale 92682 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 14907/15 del 08/09/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12286 del 22/11/2024 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE)
8. ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 16279 Registro Generale 98866 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 4808/9715 del 28/09/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 7032 Registro Generale 38549 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 13651/9719 del 01/04/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
10. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 23488 Registro Generale 125155 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 16489/9719 del 21/10/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

MAGAZZINO – SUB 9

1. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 31848 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17088 del 05/08/1996 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 9551 Registro Generale 14683 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 555 del 20/01/2004 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6506 del 14/06/2013 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 11/08/2004 - Registro Particolare 25953 Registro Generale 96097 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 110797 del 28/07/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI
4. TRASCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 41636 Registro Generale 67522 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 137655/52859 del 09/06/2011 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
5. TRASCRIZIONE del 11/12/2012 - Registro Particolare 88690 Registro Generale 122122 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 141738/55100 del 05/12/2012 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
6. ISCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 22556 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 58208 del 16/03/1993 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3581 del 1993 - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 15101 del 27/09/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2013 - Cancellazione totale eseguita in data 28/09/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

7. TRASCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 67787 Registro Generale 92682 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 14907/15 del 08/09/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12286 del 22/11/2024 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE)
8. ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 16279 Registro Generale 98866 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 4808/9715 del 28/09/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 7032 Registro Generale 38549 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 13651/9719 del 01/04/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
10. ISCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 23488 Registro Generale 125155 - Pubblico ufficiale omissis Repertorio 16489/9719 del 21/10/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Si segnala inoltre che dalla visura effettuata sulla omissis presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio aggiornate al 16/09/2025 è risultata anche la seguente formalità (Cfr ispezione ipotecaria in All 4.14):

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2020 - Registro Particolare 15026 Registro Generale 20787 Pubblico ufficiale Tribunale di Roma Repertorio 30/2020 del 17/01/2020 Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Si rileva che, ai fini della continuità delle trascrizioni, sono state effettuate presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio le seguenti visure ipotecarie (aggiornate al 22/09/2025 cfr. All 4.15):

- nominativa sulla omissis (dante causa nel ventennio della omissis) in allegato 4.15, da cui si rileva tra l'altro la trascrizione degli atti d'obbligo di cui alla presente relazione:
 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/1985 - Registro Particolare 45820 Registro Generale 64794 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio,
 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/1989 - Registro Particolare 63014 Registro Generale 111414 Atto Tra Vivi - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio.
- sui terreni sui quali sorge l'edificio, identificati al Catasto al fogli 881, particelle 392 e 393 sono state estratte le due visure ipotecarie, le cui risultanze sono riportate negli allegati 4.11 e 4.12 (Trascrizione del 17/02/2004 - RP 9551 RG 14683 Tribunale di Roma Repertorio 555 del 20/01/2004 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con annotazione di Cancellazione n. 6506 del 14/06/2013).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo T3 - "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera" - Città consolidata

Carta Qualità: non ricade

Zona OMI: D28 Giuliano Dalmata (Via Matteo Bartoli)

Suddivisione Toponomastica: Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata

Zona urbanistica: Zona 12B Villaggio Giuliano del Municipio Roma IX (ex Municipio XII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptptr_A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ptptr_B: Aree Urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia N. 722/C del 01/04/1983** e della successiva **Concessione edilizia in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989** rilasciata dalla XV ripartizione (riferimento pratica di condono 86/66224 e relativa domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010 – cfr. allegato).

Per quanto riguarda l'Agibilità risulta presentata la domanda n. 31212 del 19/02/2010.

In data 19/06/2025 l'Ufficio Agibilità Condono Edilizio del Comune di Roma ha comunicato che per gli immobili oggetto della presente stima risultano i seguenti documenti agli atti del Comune (cfr. allegato):

- *pratica di condono 86/66224;*
- *concessione n. 297/S del 17/04/1989 rilasciata dalla XV ripartizione;*
- *domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010;*
- *domanda di agibilità n. 31212 del 19/02/2010.*

Si precisa che la domanda di rettifica della Concessione in sanatoria ha per oggetto la correzione dell'errato numero civico riportato sulla Concessione in sanatoria del 1989 (dove è riportato il numero civico 41 al posto di quello corretto - numero 53) oltre alla richiesta di correzione dell'errata rappresentazione grafica catastale del Bene 5 (subalterno 501 già subalterno 6) al piano quarto. Il tutto meglio specificato successivamente nel dettaglio inerente il Bene 5 (subalterno 501).

Relativamente alla domanda di Agibilità si precisa che prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), per attestare l'agibilità degli immobili era necessario richiedere ed ottenere il certificato di Agibilità da parte del Comune (cfr ex art. 25 del D.P.R. 380/01). Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, il Comune avrebbe dovuto rilasciare il certificato di agibilità, anche dopo un'eventuale ispezione dell'edificio. L'agibilità veniva comunque considerata implicitamente accettata con il principio del silenzio-assenso, trascorsi 60 giorni (una volta dichiarata la conformità alle norme igienico-sanitarie attraverso l'autocertificazione). Questi termini potevano essere interrotti per richiedere ulteriore documentazione, evento interruttivo che dalla documentazione visionata dallo scrivente non risulta segnalato dall'Ufficio Agibilità del Comune.

Si segnala, ai fini della decorrenza dei termini del silenzio assenso, che la richiesta di rettifica della Concessione in sanatoria è intervenuta a distanza di ca 40 giorni dalla richiesta della domanda agibilità.

In ogni caso, dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2) l'agibilità non è più rilasciata dal Comune, ma viene attestata mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (d'ora innanzi SCA) ed in futuro potrà essere nuovamente presentata nuova SCA (aggiornate le certificazioni dell'immobile) in base alle esigenze del futuro aggiudicatario.

In ogni caso il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di tutte le particolarità in materia di regolarità edilizia e si terrà conto di tali rischi applicando una decurtazione percentuale per l'assenza di garanzia e vizi nel relativo capitolo inerente la stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è sempre stato di proprietà di un solo soggetto e non è quindi presente un Condominio.

Sebbene l'edificio nel suo complesso sia attualmente catastalmente suddiviso in vari beni (subalterni) potenzialmente divisibili (con successiva creazione di un Condominio), anche a causa dell'unione fisica degli immobili che hanno servizi e ampie parti in comune, **si ritiene opportuna la vendita in unico lotto**.

Ad ogni modo si ritiene di dover comunque applicare una decurtazione percentuale praticata per le incognite su citate (porzioni comuni quali impianti, servizi etc) e assenza di garanzie per vizi e malfunzionamenti occulti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto di perizia è stato calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per comparazione, con il rinvenimento di almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni: il più simili possibili all'immobile da valutare, stessa zona. Il valore unitario tiene già conto dello stato d'uso e manutenzione del singolo immobile. Il dettaglio dei calcoli è riportato negli allegati "A" STIMA DELL'IMMOBILE.

Per la formazione del Lotto Unico, sentita la Curatela e valutate insieme le variabili in gioco, si è seguito il criterio di seguito illustrato: sebbene l'edificio nel suo complesso sia attualmente catastalmente suddiviso in vari beni (subalterni) potenzialmente divisibili, anche a causa dell'unione fisica degli immobili che hanno servizi e ampie parti in comune, **si è ritenuta opportuna la formazione di unico lotto** al fine di ottimizzare il valore di vendita.

Lo scrivente ha quindi ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente **LOTTO UNICO**, così composto:

BENE 1

- **Bene N° 1** - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano T, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 2, Categoria A10

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 631.262 (v. stima di dettaglio in allegato A)

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la messa in pristino dei luoghi e/o la presentazione di idonea documentazione edilizia al Comune di Roma per un importo pari ad € 5.000.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 631.262 - € 5.000): **€ 626.262**

BENE 2

- **Bene N° 2** - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 1°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 3, Categoria A10

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 342.908 (v. stima di dettaglio in allegato A)

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la messa in pristino dei luoghi e/o la presentazione di idonea documentazione edilizia al Comune di Roma per un importo pari ad € 5.000.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 342.908 - € 5.000): 337.908

BENE 3

- **Bene N° 3** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 2°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 4, Categoria A10

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 352.650 (v. stima di dettaglio in allegato A)

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la messa in pristino dei luoghi e/o la presentazione di idonea documentazione edilizia al Comune di Roma per un importo pari ad € 5.000.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 352.650 - € 5.000): € 347.650

BENE 4

- **Bene N° 4** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 3°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 5, Categoria A10

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 352.650 (v. stima di dettaglio in allegato A)

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la messa in pristino dei luoghi e/o la presentazione di idonea documentazione edilizia al Comune di Roma per un importo pari ad € 5.000.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 352.650 - € 5.000): € 347.650

BENE 5

- **Bene N° 5** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 4°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 501, Categoria A10

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 185.092 (v. stima di dettaglio in allegato A)

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la messa in pristino dei luoghi e/o la presentazione di idonea documentazione edilizia al Comune di Roma per un importo pari ad € 2.000.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 185.092 - € 2.000): € 183.092

BENE 6 - BENE 7 - BENE 8

- **Bene N° 6** – Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S1, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 7, Categoria A10;
- **Bene N° 7** – Immobile destinato a magazzino ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S2, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 8, Categoria C2;

- **Bene N° 8** – Immobile destinato a magazzino ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S2, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 9, Categoria C2

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 1.202.126 (v. stima di dettaglio in allegato A)

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per la messa in pristino dei luoghi e/o la presentazione di idonea documentazione edilizia al Comune di Roma per un importo pari ad € 9.000.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 1.202.126 – € 9.000): € **1.193.126**

PARTI COMUNI

- **Beni comuni** – parti comuni (i piazzali esterni sia sul lato di via degli Artificieri che su quello di via dei Granatieri con le relative recinzioni ed impianti, la rampa carrabile di accesso agli interrati, il vano scale e quello ascensore e relativi vani di servizio, il locale caldaia al secondo piano interrato, la cabina elettrica al primo piano interrato) individuate al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 1, come *Beni comuni*

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra – piazzale e parcheggio		418,6 mq	0,10	41,86 mq		
Rampa carrabile		168 mq	0,10	16,80 mq		
Piano Primo – piazzale e parcheggio		165 mq	0,10	16,50 mq		
Scale e ascensore e locali accessori		120 mq	0,20	24,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				99,16 mq		

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI COMUNI: € 192.886 (v. stima di dettaglio in allegato A)

VALORE DI VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA DEL LOTTO UNICO

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, si ritiene di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'**assenza della garanzia per vizi** del bene venduto, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, al mancato uso durante il tempo necessario agli interventi per ripristinare lo stato legittimo, alla assenza di certificazioni impiantistiche ed antincendio, alle condizioni manutentive generali ed in particolare degli impianti e delle facciate esterne, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, **pari a ca. il 15%** del valore di mercato sopra calcolato.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava la seguente **tabella di sintesi dei singoli valori di vendita immobiliare**:

Identificativo Bene	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore decurtato	Valore con decurtazione per assenza garanzia e vizi	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri 53, Piano T	324 mq	1.644,00 €/mq	€ 626.262	€ 532.000	100,00%	€ 532.000

Bene N° 2 Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri 53, Piano 1°	176 mq	1.630,68 €/mq	€ 337.908	€ 287.000	100,00%	€ 287.000
Bene N° 3 Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri 53, Piano 2°	181 mq	1.635,36 €/mq	€ 347.650	€ 296.000	100,00%	€ 296.000
Bene N° 4 Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri 53, Piano 3°	181 mq	1.635,36 €/mq	€ 347.650	€ 296.000	100,00%	€ 296.000
Bene N° 5 Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri 53, Piano 4°	95 mq	1.642,11 €/mq	€ 183.092	€ 156.000	100,00%	€ 156.000
Beni N° 6 - 7 - 8 Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri 53, Piano S1 - Immobili destinati a magazzino ubicati a Roma (RM) in via degli Artificieri 53, Piano S2	617 mq	1.643,44 €/mq	€ 1.193.126	€ 1.014.000	100,00%	€ 1.014.000
Beni comuni Beni comuni	99 mq	1.656,57€/mq	€ 192.886	€ 164.000	100,00%	€ 164.000
Valore Totale di stima:						€ 2.745.000

LOTTO UNICO - PREZZO BASE:

€ 2.745.000 (dicasi EURO DUEMILIONISETTECENTOQUARANTACINQUEMILA/00)

L'immobile risulta posto in vendita nella sua interezza, per il diritto di piena proprietà.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi eseguiti e meglio sopra descritti, né sulla conformità di fatto delle dotazioni impiantistiche dei singoli Beni. Le verifiche circa la legittimità edilizia sono state effettuate con le modalità indicate nel testo e con la documentazione fornita e con le informazioni citate ricevute dell'ufficio Agibilità - Condonò Edilizio del Comune di Roma, ed hanno riguardato le singole porzioni immobiliari oggetto di perizia e l'edificio.

Gli oneri per la riduzione in pristino e/o per la regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati sulla base del Prezzario Regionale del Lazio: i prezzi ivi riportati possono discostarsi da quelli praticati sul mercato e pertanto la determinazione degli oneri effettivi è rimessa all'acquirente al momento della formulazione dell'offerta; analoghe considerazioni possono essere espresse circa gli onorari per le attività tecniche e/o le opere impiantistiche.

Non sono stati eseguiti accertamenti circa la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile.

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 18/11/2025

Arch. Trifilio Pierluigi

SCHEMA RIASSUNTIVO
PERIZIA DEL CONSULENTE TECNICO
FALLIMENTO 29/2020 : OMISSIS

LOTTO UNICO

Descrizione lotto:

I Beni oggetto di perizia sono inseriti in un unico edificio di quattro piani fuori terra, un piano seminterrato e due interrati, oggi allestito ad uffici con servizi in comune tra i vari piani (anche se attualmente è in stato di parziale dismissione risulta interamente occupato da una unica Società). Si tratta di un edificio isolato costituito da due corpi principali a pianta rettangolare intersecati a croce: il corpo scale in cemento rivestito in travertino con fascia finestrata verticale continua sui due lati e il corpo principale con struttura in calcestruzzo armato (travi e pilastri) in parte tamponata con pannelli in alluminio e vetri (facciata continua) e in parte in muratura e rivestimenti in travertino. L'edificio è circondato da un piazzale privato comune con due diverse altezze, sul lato sud-est, lungo via degli Artificieri, a livello col piano terra e sul lato nord-ovest, lungo via dei Granatieri, a livello col primo piano. I due livelli del piazzale, adibiti entrambi prevalentemente a posti auto, sono collegati da una scala pedonale e recintati con scatolari metallici su muretti in cemento con vasi e piante. Al livello più alto si accede tramite cancello carrabile e pedonale da via dei Granatieri; su via degli Artificieri è presente, oltre all'accesso principale con cancello pedonale e carrabile del civico 53, un accesso carrabile contrassegnato dal civico 51, che conduce, tramite rampa e scala con passaggio pedonale, ai livelli interrati. Si segnala che al momento dei sopralluoghi alcuni impianti non erano apparentemente funzionanti (ascensore, riscaldamento centralizzato con termosifoni e termo convettori, parte dell'illuminazione e l'impianto antincendio, salvo altri). Nei piani superiori (dal primo al terzo) i termo convettori sono in parte collocati negli arredi fissi sotto le pareti finestrata, in alluminio anodizzato grigio. Gli arredi fissi oltre a svolgere funzioni di archivio documenti, ospitano anche i cavidotti degli impianti (rete dati ed elettrici). I divisori tra gli ambienti interni sono in gran parte in alluminio ed in parte in muratura.

**Ubicazione:
Diritto reale:**

Roma (RM) - via degli Artificieri n. 53 - piani S2, S1, terra, 1°, 2°, 3° e 4°
Proprietà

Quota

1/1

Superficie totale convenzionale (v. dettaglio nei relativi capitoli dei singoli beni)

1673 mq

**Tipologia immobile:
Identificato al catasto
Fabbricati:**

Prevalentemente uso Ufficio

Lotto unico costituito dai seguenti Beni:

- Bene N° 1 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano T, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 2, Categoria A10;
- Bene N° 2 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 1°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 3, Categoria A10;
- Bene N° 3 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 2°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 4, Categoria A10;
- Bene N° 4 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 3°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 5, Categoria A10;
- Bene N° 5 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano 4°, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 501, Categoria A10;
- Bene N° 6 - Immobile destinato ad ufficio ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S1, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 7, Categoria A10;
- Bene N° 7 - Immobile destinato a magazzino ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S2, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 8, Categoria C2;
- Bene N° 8 - Immobile destinato a magazzino ubicato a Roma (RM) in via degli Artificieri n. 53, Piano S2, individuato al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 9, Categoria C2;
- Bene comuni individuati al NCEU di Roma al foglio 881, Particella 392, Subalterno 1 (piazzali esterni sia sul lato di via degli Artificieri che su quello di via dei Granatieri con le relative recinzioni ed impianti; rampa carrabile di accesso agli interrati; vano scale e ascensore e relativi vani di servizio; locale caldaia al secondo piano interrato; cabina elettrica al primo piano interrato)

Confini:

Il Lotto confina con la sede stradale di via degli Artificieri, con l'edificio in Condominio di via degli Artificieri, 45, l'edificio in Condominio di via degli Artificieri, 65 e sede stradale di via dei Granatieri, salvo altri. I confini dei singoli beni sono meglio riportati nei relativi capitoli.

Costruito in virtù di:

L'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia N. 722/C del 01/04/1983** e della successiva **Concessione edilizia in Sanatoria n. 297/S del 17/04/1989** rilasciata dalla XV ripartizione (riferimento pratica di condono 86/66224 e relativa domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010).

Per quanto riguarda l'Agibilità risulta presentata la **domanda di agibilità n. 31212 del 19/02/2010**. In data 19/06/2025 l'Ufficio Agibilità Condono Edilizio del Comune di Roma ha comunicato che per gli immobili oggetto della presente stima risultano i seguenti documenti agli atti del Comune: - pratica di condono 86/66224; - concessione n. 297/S del 17/04/1989 rilasciata dalla XV ripartizione; - domanda di rettifica n. 55377 del 26/03/2010; - domanda di agibilità n. 31212 del 19/02/2010.

Si precisa che la domanda di rettifica della Concessione in sanatoria ha per oggetto la correzione dell'errato numero civico riportato sulla Concessione in sanatoria del 1989 (dove è riportato il numero civico 41 al posto di quello corretto - numero 53) oltre alla richiesta di correzione dell'errata rappresentazione grafica catastale del solo Bene 5 (subalterno 501 già subalterno 6) al piano quarto. Il tutto meglio specificato nel capitolo inerente il Bene 5. Relativamente alla domanda di Agibilità si precisa che prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), per attestare l'agibilità degli immobili era necessario richiedere ed ottenere il certificato di Agibilità da parte del Comune (cfr ex art. 25 del D.P.R. 380/01). Dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2) l'agibilità non è più rilasciata dal Comune, ma viene attestata mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). In futuro dovrà quindi essere presentata nuova SCA (una volta appurati il permanere dei presupposti edilizi ed aggiornate le certificazioni dell'immobile) in base alle esigenze del futuro aggiudicatario.

In ogni caso il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di tutte le particolarità in materia di regolarità edilizia e nella valutazione si è tenuto conto di tutti i rischi e le incognite del caso, essendo stata applicata anche una decurtazione percentuale per l'**assenza di garanzia e vizi**.

Come riportato nei capitoli relativi ai singoli beni.

Formalità pregiudizievoli:

Stato di occupazione:

L'immobile risulta temporaneamente occupato senza titolo opponibile al fallimento, ma in fase di liberazione.

ALLEGATI

- [A] Stima degli immobili;
- [1] Estratto di mappa catastale;
- [2] Visure storiche catastali;
- [3] Planimetrie catastali;
- [4] Visure Ipotecarie;
- [5] Atti di provenienza;
- [6] Planimetrie con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [7] Elaborati fotografici;
- [8] Documentazione edilizia - Licenze;
- [9] Richiesta certificato di Agibilità;
- [10] N. 2 Atti d'obbligo (trascrizione).