
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1656/13
RIUNITA A R.G.E. 2035/13, 11/14, 267/14, 1008/18

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

II° Lotto

Promossa da



contro

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, il 3/06/2015 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed il 19/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Barbara Perna presso il Tribunale di Roma.

Il 18/05/2016 depositava telematicamente la perizia di stima.

Il 22/07/2016 depositava telematicamente gli allegati alla perizia di stima ed informazioni su formalità pregiudizievoli e i contratti di locazione.

Il 01/06/2022 riceveva il nuovo incarico di compiere un sopralluogo al fine di verificare eventuali cambiamenti nella situazione di fatto e di diritto degli immobili staggiti e di depositare la perizia di stima aggiornata.

Il 16/09/2022 il sottoscritto Esperto compiva il nuovo sopralluogo e, anche alla luce degli atti catastali e dei titoli edilizi consultati, non rilevava cambiamenti nello stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti.



PREMESSA ¹

La presente procedura esecutiva si fonda sulle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto il 18/10/2013, Registro generale n. 100648 Registro particolare n. 74209
- Pignoramento trascritto il 11/12/2013, Registro generale n. 120176 Registro particolare n. 85809

¹ La presente perizia tiene conto delle seguenti osservazioni presentate dal debitore a seguito della trasmissione dell'elaborato peritale alle parti interessate:

"b) Sul lotto II

*Del medesimo lotto risultano far parte la particella Catasto Fabbricati - Foglio 1034, Particella 1463, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 35 piano T di proprietà del sig. ***
Catasto Fabbricati - Foglio 1034, Particella 1628 di proprietà del sig. **** *** *annessa con la particella ed altre dello stesso.*

Dette particelle risultano essere tra loro divise solo internamente da una rete metallica, con metrature e valore molto diversi.

Lo scrivente difensore per il che, evidenzia l'opportunità di prevedere la divisione delle due particelle in lotti di vendita distinti atteso che risultanti di proprietari diversi i quali subiscono le esecuzioni immobiliari in intestazione.

In particolare infatti è auspicabile stabilire il valore commerciale per le due particelle la realizzazione di un'apertura di ingresso sul civico 35 di Via Santa Cristina Gela e la previsione di una servitù di passaggio sulla particella 906 a favore della particella 1463, come suggerito dal perito estimatore e di fatto attualmente in uso.

*Detta soluzione renderebbe maggiormente agibili le vendite di entrambe le proprietà che andrebbero a ridursi di volumetria ed in sede di riparto fornirebbe maggiore chiarezza della quota di debito sanato rispettivamente dai sigg.ri****

*Infine rispetto al lastrico solare sovrastante la particella 1463 questa difesa osserva che, in difetto di produzione di documentazione attestante il contrario, essa deve ritenersi di proprietà del sig. *** e quindi dovrà essere eventualmente oggetto di stima ai fini dell'esecuzione".*

In risposta alle osservazioni presentate, il sottoscritto esperto stimatore rappresenta quanto segue:

- a. in relazione alla formazione di due lotti separati in base ai rispettivi diversi proprietari, uno comprendente la particella 1463 e l'altro la particella 1628, evidenzia che le due porzioni catastali sono state ricavate da un capannone artigianale-industriale caratterizzato da un'azione costruttiva unitaria, sia dal punto di vista tipologico che da quello strutturale (cfr. domanda di sanatoria per abusi edilizi prot. 86/215356 del 20/10/1986 e conseguente concessione edilizia in sanatoria n. 121319 del 02/07/1998). Il frazionamento catastale è stato materializzato in loco da una semplice rete metallica, peraltro posizionata diversamente rispetto alla rappresentazione grafica. Tale rete metallica potrebbe essere facilmente riposizionata o rimossa, senza detrimento per il fabbricato. Viceversa, a parere del sottoscritto esperto stimatore, la suddivisione del capannone in due unità immobiliari separate, seguendo l'identificazione catastale, causerebbe una svalutazione di ciascuno dei due lotti derivati, in quanto dovrebbero essere computati e detratti dal valore di stima i costi di esecuzione di modifiche edilizie e strutturali sostanziali per rendere autonome le due porzioni immobiliari risultanti. Per tale motivo, il sottoscritto ritiene opportuno confermare la formazione di un unico lotto indiviso, salvo diverso parere del giudice. Per agevolare la ripartizione delle quote di debito sanate, alla conclusione della perizia propone la suddivisione del valore di stima in base alle percentuali di comproprietà di ciascuno dei due debitori;
- b. In relazione al lastrico solare sovrastante la particella 1463, ferma restando la mancanza di documentazione probatoria, ha provveduto ad integrare la superficie corrispondente, attribuendola al proprietario della sottostante unità immobiliare catastale.



- Pignoramento trascritto il 08/01/2014, Registro generale n. 1103 Registro particolare n. 869
- Pignoramento trascritto del 17/02/2014 Registro generale n. 17443 Registro particolare n. 11586

I beni immobili complessivamente aggrediti dai pignoramenti sopra indicati ed oggetto della presente vendita, sono di seguito sinteticamente elencati:

- Catasto Fabbricati:
 - Foglio 1034, Particella 1463
 - Foglio 1034, Particella 1628, Subalterno 501
 - Foglio 1034, Particella 1628, Subalterno 502
- Catasto Terreni:
 - Sezione C, Foglio 1034, Particella 906

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Piena proprietà del capannone artigianale industriale in Via Santa Cristina Gela n. 35, corte antistante, autorimessa interrata sotto la corte, lastrico solare soprastante l'autorimessa adibito a parcheggio in Via Santa Cristina Gela n. 39, lastrico solare soprastante il piano terra del capannone, depositi, magazzini, locali tecnici soprastanti il piano terra del capannone.

CONFINI

Del foglio catastale 1034, sezione C:

- particelle 1677 (Via Santa Cristina Gela), 906, 1338, 1928, 1929, 1934, 1933.

Devono intendersi estranee alla vendita e, pertanto, costituenti confini del lotto in vendita:

- a) una porzione non frazionata della particella 906 compresa fra le particelle 1463 e 1677 (Via Santa Cristina Gela) è parte della corte antistante il capannone; attraverso essa si accede alla porzione di capannone in uso esclusivo a *** - particella catastale pignorata nella sua interezza, anche esternamente al lotto oggetto della presente vendita, in comproprietà ad estranei alla presente esecuzione immobiliare;
- b) una porzione non frazionata della particella 1462 è strutturalmente incorporata nel capannone, in maniera tale da rendere ortogonali le intersezioni fra le due particelle - particella catastale non pignorata, in comproprietà ad estranei alla presente esecuzione immobiliare.



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati - Foglio 1034, Particella 1463, Zona censuaria 6, Cat. catastale D/7, Rendita Euro 981,27, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 35 piano: T

Allo stato dei luoghi l'unità immobiliare censita alla particella 1463 è estesa oltre i limiti graficizzati nella corrispondente planimetria catastale, come segue:

- a. comprende una porzione della adiacente particella 1628 subalterno 501 del catasto fabbricati, giungendo fino alla pilastrata in ferro più vicina, ed è divisa dalla restante porzione mediante una rete metallica; il ripristino della conformità si otterrebbe mediante il semplice riposizionamento della rete metallica;
- b. comprende una porzione della adiacente particella 1462 del catasto terreni, tale da rendere ortogonali le intersezioni fra le due particelle;

Per tali motivi, la planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi.

Intestatario

— ***

Catasto Fabbricati - Foglio 1034, Particella 1628, Subalterno 501, Zona censuaria 6, Cat. catastale D/7, Rendita Euro 9.750,00, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 37 n. 39 piano: T-1

In correlazione con quanto già precisato per l'adiacente particella 1463, la particella 1628 subalterno 501 è ridotta della porzione delimitata dalla rete in ferro posizionata in corrispondenza della pilastrata in ferro più vicina alla particella 1463. Il ripristino della conformità si otterrebbe mediante il semplice riposizionamento della rete metallica.

Per tale motivo, la planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi.

Intestatario:

— ***

Proprieta`

Catasto Fabbricati - Foglio 1034, Particella 1628, Subalterno 502, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 7, Consistenza 230 m², Superficie catastale Totale: 260 m², Rendita Euro 427,63, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 37 piano: S1

Intestatario:



Catasto Terreni - Sezione C - Foglio 1034 - Particella 1463 - ENTE URBANO - Superficie m² 84

Ultimo intestatario:

- ***

(99) Da verificare fino al 09/01/1998

Catasto Terreni - Sezione C - Foglio 1034 - Particella 1628 - ENTE URBANO, Superficie m² 969;

Ultimi intestatari:

Deve intendersi estranea alla vendita e, pertanto, costituente confine del lotto in vendita una porzione non frazionata della particella 906 compresa fra le particelle 1463 e 1677 (Via Santa Cristina Gela); si tratta di una particella catastale pignorata nella sua interezza, anche esternamente al lotto oggetto della presente vendita; essa è parte della corte antistante il capannone; attraverso essa si accede alla porzione di capannone in uso esclusivo a ***

Catasto Terreni - Sezione C, Foglio 1034, Particella 906, CORTE URBAN, Superficie m² 225 (porzione non frazionata di mq 15 circa);

Intestatari:

Titolari effettivi (Atto di divisione Notaio Franco Bartolomucci di Roma in data 22/05/1984 rep. n. 52388/2781):



Deve intendersi estranea alla vendita e, pertanto, costituente confine del lotto in vendita una porzione non frazionata della particella 1462 è incorporata nella particella 1463, in maniera tale da rendere ortogonali le intersezioni fra le due particelle:

Catasto Terreni - Sezione C, Foglio 1034, Particella 1462, ENTE URBANO, Superficie m² 40 (porzione non frazionata di mq 20 circa);

Ultimi intestatari:

DESCRIZIONE

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva è situato nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Zona Borghesiana, Municipio VI, c.a.p. 00132, in posizione compresa tra Via del Casale del Finocchio e Via di Fontana Candida.

Il lotto è formato dai seguenti beni: ²

- Capannone artigianale industriale in Via Santa Cristina Gela n. 35, con accesso da cancello in ferro pedonale e carrabile, struttura portante in ferro a vista, tamponature in metallo, muratura, vetro, vetrocemento, copertura a falde sostenute da travi reticolate in ferro, altezza variabile, passaggi carrabili verso l'adiacente particella 1928, superficie lorda circa mq 620 - Allo stato dei luoghi il capannone è diviso, mediante una rete metallica, in due porzioni, ciascuna delle quali in uso esclusivo ai due debitori, la maggior parte a ***
 - I sezione - particella 1463, porzione est della particella 1628 subalterno 501 - altezza h 3,50 circa - superficie mq 130 circa - volume mc 455 circa
 - Di cui:
 - mq 84 circa afferente la particella 1463 del catasto fabbricati, corrispondente alla superficie della particella 1463 del catasto terreni - sezione C - foglio 1034 (mappale terreni correlato)
 - mq 46 circa afferente la porzione est della particella 1628 subalterno 501 del catasto fabbricati

² Per il calcolo delle superfici cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, TECNOBORSA, *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*.



- II sezione – porzione centrale della particella 1628 subalterno 501 – altezza variabile, h min m 4,50 circa, h max m 6,30 circa – superficie mq 250 circa – volume min (escluso il volume generato dalle capriate) mc 1125, volume max (escluso il volume generato dalle capriate) mc 1400 circa
- III sezione – porzione ovest della particella 1628 subalterno 501 – altezza h 3,50 circa – superficie mq 130 circa – volume mc 455 circa
- IV sezione – porzione sud della particella 1628 subalterno 501 adiacente la particella 1928 – altezza h 3,50 circa – superficie mq 30 circa – volume mc 105 circa
- V sezione – accessori (n. 2 depositi, spazi adiacenti) – porzione ovest della particella 1628 subalterno 501 adiacente la particella 1628 subalterno 502 – altezza variabile, h min m 2,00 circa, h max 2,45 circa – superficie mq 55 circa
- Superficie commerciale = Superficie lorda = mq 620 circa
 - Di cui:
 - mq 84 di proprietà di ***
 - mq 536 di proprietà di ***
- Corte antistante il capannone per tutta l'estensione del lato verso Via Santa Cristina Gela, con accesso da cancello in ferro pedonale e carrabile, recinzione in ferro, profondità di circa m 3,50, superficie lorda circa mq 80 – Allo stato dei luoghi la corte si estende su una porzione della particella 906 compresa fra le particelle 1463 e 1677 (Via Santa Cristina Gela).
 - Superficie lorda = mq 80 circa (esclusa la porzione della particella 906)
 - Superficie commerciale = Superficie omogeneizzata = mq 8 (area scoperta – area di pertinenza esclusiva – coefficiente di omogeneizzazione 10%)
- Autorimessa interrata sotto la corte del capannone, lato adiacente la confinante particella 1934, accessibile dalla corte antistante il capannone mediante rampa inclinata scoperta, con struttura in cemento armato, parete in vetro cemento, parete di separazione provvisoria, lucernari di illuminazione e aerazione, adibita a magazzino di materiale edile, consistenza mq 230, superficie catastale mq 260.
 - Superficie coperta = mq 240 circa
 - Superficie scoperta = mq 20 circa
 - Superficie commerciale coperta = mq 240
 - Superficie commerciale scoperta = mq 2 (area scoperta – area di pertinenza esclusiva – coefficiente di omogeneizzazione 10%)
 - Superficie commerciale totale = mq 242
- Lastrico solare soprastante l'autorimessa interrata, accessibile da cancello in ferro



pedonale e carrabile da Via Santa Cristina Gela n. 39 adibito a parcheggio clienti, con lucernari di illuminazione e aerazione dei locali sottostanti, passaggio carrabile verso le adiacenti particelle 1928 e 1929, NON autonomamente accatastato, superficie circa mq 260 - Si stima una riduzione del 10% per la presenza di ostacoli alla libera circolazione (lucernari) - Superficie ridotta = mq 234.

- Superficie lorda = mq 234 circa, di cui:
 - Superficie adibita a parcheggio scoperto = mq 74 mq circa
 - Superficie del lastrico solare al netto della superficie adibita a parcheggio scoperto = mq 160 circa
 - Superficie omogeneizzata del lastrico solare al netto della superficie adibita a parcheggio scoperto = mq 16 circa (area scoperta - area di pertinenza esclusiva - coefficiente di omogeneizzazione 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti)
- Lastrico solare soprastante il piano terra del capannone, lato adiacente la confinante particella 1928, accessibile dal lastrico solare soprastante l'autorimessa interrata, superficie lorda circa mq 60.
- Superficie lorda = mq 60 circa
 - Superficie commerciale = Superficie omogeneizzata = mq 6 (area scoperta - area di pertinenza esclusiva - coefficiente di omogeneizzazione 10%)
- Lastrico solare soprastante il piano terra del capannone, particella 1463, accessibile, in sequenza, dal lastrico solare soprastante l'autorimessa interrata e dal lastrico solare soprastante il piano terra del capannone, lato adiacente la confinante particella 1928
- Superficie lorda = mq 84 circa, corrispondente superficie della particella 1463 del Catasto Terreni - Sezione C - Foglio 1034 (mappale terreni correlato)
 - Superficie commerciale = Superficie omogeneizzata = mq 8,4 (area scoperta - area di pertinenza esclusiva - coefficiente di omogeneizzazione 10%)
- di proprietà di ***

3

³ In sede di accesso, la porzione di lastrico solare soprastante le particelle del catasto fabbricati nn. 1463 e 1462 subalterno 1 è apparsa separata dal restante lastrico solare mediante una recinzione in ferro fissa. È stato riferito che detta porzione costituisce altra proprietà. Pertanto, inizialmente essa è stata esclusa dal valore di stima e deve ritenersi estranea al lotto in vendita.

Successivamente, a seguito della trasmissione dell'elaborato peritale alle parti interessate, il legale dei debitori esecutati ha presentato la seguente osservazione:

*"Infine rispetto al lastrico solare sovrastante la particella 1463 questa difesa osserva che, in difetto di produzione di documentazione attestante il contrario, essa deve ritenersi di proprietà del sig. *** e quindi dovrà essere eventualmente oggetto di stima ai fini dell'esecuzione".*

Preso atto dell'osservazione, ferma restando la mancanza di documentazione probatoria, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto ad integrare la superficie corrispondente, attribuendola al proprietario della sottostante unità immobiliare catastale.



- Depositi, magazzini, locali tecnici soprastanti il piano terra del capannone, accessibili dal lastrico solare soprastante l'autorimessa interrata, superficie lorda complessiva circa mq 180.
 - Superficie lorda = mq 180
 - Superficie commerciale = Superficie omogeneizzata = 45 (accessorio comunicante con i locali principali – coefficiente di omogeneizzazione 25%)

In sintesi:

- Superficie commerciale artigianale industriale totale = mq 703,4
 - Di cui:
 - mq 92,4 di proprietà di***
 - mq 611 di proprietà di***
- Superficie commerciale autorimessa = mq 242
- Superficie commerciale adibita a parcheggio scoperto = mq 74 circa

Ulteriori informazioni:

- Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali.
- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.
- Non risultano presenti vincoli archeologici.
- Non risulta essere un compendio realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.
- Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.



CONFORMAZIONE FISICA DEL BENE IMMOBILE DA SOTTOPORRE A VENDITA

Il bene immobile da sottoporre a vendita presenta una conformazione fisica diversa - maggiore - rispetto alle porzioni immobiliari aggredite dal pignoramento.

Il pignoramento ha aggredito i seguenti beni immobili censiti al Foglio 1034 del catasto fabbricati del Comune di Roma:

- Particella 1463, Intestatario catastale e proprietario effettivo: ***
 - ESECUTATO - in forza di atto di divisione del Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 22/05/1984
- Particella 1628, Subalterno 501, Intestatario catastale *** -
 - ESECUTATO - in forza di atto di divisione del Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 6/03/1984
- Particella 1628, Subalterno 502, Intestatario catastale e proprietario effettivo: ***
 - *** - ESECUTATO - in forza di atto di divisione del Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 6/03/1984

L'area di sedime dei beni immobili sopra distinti è identificata al catasto terreni del Comune di Roma - Sezione C - Foglio 1034 - come segue:

- Particella 1463 - ENTE URBANO - Ultimo intestatario catastale e proprietario effettivo: ***
 - ESECUTATO - in forza di atto di divisione del Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 22/05/1984
- Particella 1628 - ENTE URBANO - Ultimi intestatari catastali ***
 - Proprietario effettivo *** - ESECUTATO - in forza di atto di divisione del Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 6/03/1984

Oltre ai beni immobili sopra distinti il fabbricato si estende sulle seguenti altre porzioni immobiliari censite al Foglio 1034 del catasto fabbricati del Comune di Roma, di seguito distinte in dettaglio:

I PORZIONE - Deve intendersi estranea alla vendita e, pertanto, costituente confine del lotto in vendita:

- Particella 1462 subalterno 1, Intestatari catastali e proprietari effettivi: ***
 - TERZI NON ESECUTATI - in forza di atto di divisione del Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 22/05/1984 - particella catastale non pignorata

L'area di sedime della I Porzione sopra distinta è identificata al catasto terreni del Comune di Roma - Sezione C - Foglio 1034 - come segue:

- Porzione non frazionata della particella 1462 - ENTE URBANO - Ultimi intestatari catastali: ***
 - TERZI NON ESECUTATI - PARTICELLA CATASTALE NON PIGNORATA - in forza di atto di divisione del Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 22/05/1984.



Tale porzione non frazionata della particella 1462:

- È stata strutturalmente incorporata nel capannone sin dall'edificazione, in maniera tale da rendere ortogonale il confine tra le particelle 1338 e 1463 e quello tra le particelle 1462 e 1928;
- È provvista di accesso autonomo verso proprietà di terzi, costituito da porta carrabile scorrevole in lamiera di ferro;
- Non è strutturalmente divisibile dal fabbricato esecutato, ma può essere esclusa dal lotto in vendita mediante elevazione di una parete o installazione di una recinzione divisoria dalla particella 1463.

II PORZIONE - Deve intendersi estranea alla vendita e, pertanto, costituente confine del lotto in vendita:

- Porzione non frazionata della particella 906 del catasto terreni - FU D ACCERT (fabbricato urbano da accertare) - Intestatario catastale***

- TERZI NON ESECUTATI - in forza di atto di divisione del Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 22/05/1984 - particella catastale pignorata nella sua interezza, anche esternamente al lotto oggetto della presente vendita

Tale porzione non frazionata della particella 906:

- Costituisce porzione indivisa della corte antistante il capannone artigianale industriale, compresa fra la residua porzione della particella 906 (Area di sedime dell'adiacente fabbricato condominiale con accesso da Via Santa Cristina Gela n. 31) e le particelle 1628, 1463 e 1677 (quest'ultima costituente Via Santa Cristina Gela);
- Ha accesso autonomo dal cancello pedonale al civico 35 di Via Santa Cristina Gela;
- Costituisce superficie di passaggio per accedere alla porzione di capannone identificata con la particella 1463;
- È stata esclusa dal valore di stima;
- Può essere esclusa dal lotto in vendita, isolandola da esso mediante:
 1. chiusura del cancello pedonale esterno da Via Santa Cristina Gela n. 35;
 2. chiusura del cancello pedonale interno della porzione di capannone identificata con la particella 1463;
 3. elevazione di un muro o installazione di una recinzione divisoria al confine fra le particelle 906 e 1628 del catasto terreni;
- In tal modo, la porzione di capannone identificata con la particella 1463 sarà accessibile dall'interno dell'adiacente porzione identificata con la particella 1628 subalterno 1. Le due porzioni sono attualmente divise da una rete in maglia



elettrosaldato, di cui si ritiene ragionevole la rimozione a seguito della vendita del lotto indiviso;

- In alternativa a quanto sopra descritto per la II porzione, potrà essere costituita servitù di passaggio su di essa a favore della porzione di capannone identificata con la particella 1463.

CRONISTORIA CATASTALE

Catasto Fabbricati - Foglio 1034, Particella 1463

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. RM0992685 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 139630.1/2009) - Mappali Terreni Correlati Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1034 - Particella 1463

COSTITUZIONE del 18/06/1998 in atti dal 18/06/1998 (n. H02275.1/1998)

Catasto Fabbricati - Foglio 1034 Particella 1628 Subalterno 501

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/02/2011 Pratica n. RM0260946 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27021.1/2011) - Mappali Terreni Correlati Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1034 - Particella 1628

VARIAZIONE del 22/07/2010 Pratica n. RM0898672 in atti dal 22/07/2010 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 96844.1/2010)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2010 Pratica n. RM0728039 in atti dal 15/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76274.1/2010)

VARIAZIONE del 31/07/2009 Pratica n. RM1182128 in atti dal 31/07/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 236673.1/2009)

AMPLIAMENTO del 27/07/2009 Pratica n. RM1157429 in atti dal 27/07/2009 AMPLIAMENTO (n. 234082.1/2009)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. RM0992781 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 139726.1/2009)

COSTITUZIONE del 23/06/1998 in atti dal 23/06/1998 (n. G01886.1/1998)

Catasto Fabbricati - Foglio 1034 Particella 1628 Subalterno 502

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Mappali Terreni Correlati Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 1034 - Particella 1628

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2010 Pratica n. RM0926978 in atti dal 28/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101679.1/2010)

(ALTRE) del 28/07/2009 Pratica n. RM1165556 in atti dal 28/07/2009 UNITA' EDIFICATA SOTTO LA CORTE (n. 9435.1/2009)



Catasto Terreni - Foglio 1034 - Particella 1463

TIPO MAPPALE del 09/01/1998 in atti dal 19/01/1998 ATTO IN DEROGA (n. 178.1/1998) - Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune H501 - Foglio 1034 - Particella 1463/

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1990 in atti dal 12/07/1990 (n. 5.9/1990)

SCRITTURA PRIVATA del 22/05/1984 Pubblico ufficiale F BARTOLOMUCCI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 52388 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 5423 registrato in data 11/06/1984 - n. 706.1/1985 in atti dal 04/04/1995

FRAZIONAMENTO del 23/02/1984 in atti dal 04/04/1995 (n. 10989.1/1984)

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Catasto Terreni - Foglio 1034 - Particella 1628

Variazione del 23/07/2009 Pratica n. RM1142284 in atti dal 23/07/2009 presentato il 23/07/2009 PER AMPLIAMENTO (n. 1021.1/2009)

VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/07/2009 Pratica n. RM0982071 in atti dal 09/07/2009 IST 904821/09 (n. 14446.1/2009)

Tipo Mappale del 05/07/2001 Pratica n. 257829 in atti dal 05/07/2001 (n. 78.1/1998)

FRAZIONAMENTO del 23/02/1984 Pratica n. 659808 in atti dal 04/07/2001 (n. 10988.1/1984)

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/02/1984 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 11366 n. 20 registrato in data 08/09/1986 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 1641.1/1984 - Pratica n. 441189 in atti dal 17/04/2003

Impianto meccanografico del 19/02/1979

SCRITTURA PRIVATA del 29/01/1979 Pubblico ufficiale MASSIMI O Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15189 - AP Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 2803 registrato in data 15/02/1979 - Voltura n. 301882 in atti dal 07/05/1987

Catasto Terreni - Foglio 1034 Particella 906 - Deve intendersi estranea alla vendita e, pertanto, costituente confine del lotto in vendita - particella catastale pignorata nella sua interezza, anche esternamente al lotto oggetto della presente vendita

VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/09/2021 Pratica n. RM0339735 in atti dal 22/09/2021 (n. 4833.1/2021) - di stadio: CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE

FRAZIONAMENTO del 23/02/1984 in atti dal 04/04/1995 (n. 10989.1/1984)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1990 in atti dal 12/07/1990 (n. 5.9/1990)

Impianto meccanografico del 19/02/1979



Catasto Terreni - Foglio 1034 Particella 1462 - Deve intendersi estranea alla vendita e, pertanto, costituente confine del lotto in vendita - particella non catastale

VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/01/1998 in atti dal 19/01/1998 (n. 352.1/1998)

TIPO MAPPALE del 16/01/1998 in atti dal 19/01/1998 (n. 352.1/1998)

FRAZIONAMENTO del 23/02/1984 in atti dal 04/04/1995 (n. 10989.1/1984)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1990 in atti dal 12/07/1990 (n. 5.9/1990)

SCRITTURA PRIVATA del 22/05/1984 Pubblico ufficiale F BARTOLOMUCCI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 52388 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 5423 registrato in data 11/06/1984 - n. 706.3/1985 in atti dal 04/04/1995

Impianto meccanografico del 19/02/1979

PROVENIENZA VENTENNALE

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso.

Atto di divisione Notaio Franco Bartolomucci di Roma in data 22/05/1984 rep. n. 52388/2781 TRASCRIZIONE del 12/06/1984 - Registro Particolare 38015 Registro Generale 49105

Comproprietari:

- *** in ragione di un quarto indiviso, per aver eseguito lavori di costruzione a sua cura e spese, inizio lavori giugno 1975, ultimazione dicembre 1976, su area pervenutagli con atto del Notaio Giuliano di Frascati del 23/05/1975, repertorio 9267, registrato a Frascati il 6/06/1975 n. 541
- *** , in ragione di un quarto indiviso, per acquisto fattone da ***
*** , con atto autenticato dal Notaio Benintende di Roma del 10/01/1984 repertorio 2442, registrato a Roma il 30/01/1984 n. 01783
- *** , in ragione di un quarto indiviso, per acquisto fattone da ***
*** , con atto autenticato dal Notaio Benintende di Roma del 10/01/1984 repertorio 2440, registrato a Roma il 26/01/1984 n. 8462 serie 1A
- *** , in ragione di un quarto indiviso in comunione legale dei beni, per acquisto fattone da *** , con atto autenticato dal Notaio Benintende di Roma del 10/01/1984 repertorio 2441, registrato a Roma il 30/01/1984 n. 01784

Oggetto: Porzioni immobiliari del fabbricato sito in Roma, Via Santa Cristina Gela n. 31, e precisamente:

- locale deposito e sgombero e locale garage, siti al piano terra, confinanti tra loro e nel loro insieme con vano scala, distacchi verso proprietà di *** ,
*** Via Santa Cristina Gela, salvo altri, denunciati all'U.T.E. con scheda registrata il 21/06/1978 n. 037401 (locale



deposito) e n. 037402 (locale garage) di protocollo;

- area scoperta circostante il fabbricato e annesso al fabbricato stesso, confinante con proprietà di ***
e Via Santa Cristina Gela, distinta nel Nuovo Catasto Terreni unitamente all'area su cui insiste il fabbricato al foglio 1034 allegato 1150 particella 906.

I comproprietari vogliono sciogliere lo stato di comunione e procedono alla divisione amichevole per attribuzione di quote e hanno formato delle porzioni immobiliari quattro quote di valore proporzionale.

:

- una metà indivisa del locale al piano terra, destinato a ufficio privato e ripostiglio, ricavato dal frazionamento della porzione immobiliare descritta al punto a) della premessa, a confine con vano scala, distacco su proprietà ***
***, distacco su Via Santa Cristina Gela, residua proprietà dei condividenti, salvo altri, da distinguersi nel N.C.E.U. al foglio 1034, parcella 1338/b, giusta denuncia di variazione registrata l'11/05/1984 al n. 036608.

:

- una metà indivisa del locale al piano terra, destinato a ufficio privato e ripostiglio, ricavato dal frazionamento della porzione immobiliare descritta al punto a) della premessa, a confine con vano scala, distacco su proprietà ***
, distacco su Via Santa Cristina Gela, residua proprietà dei condividenti, salvo altri, da distinguersi nel N.C.E.U. al foglio 1034, parcella 1338/b, giusta denuncia di variazione registrata l'11/05/1984 al n. 036608.
- Porzione dell'area scoperta circostante il fabbricato e ad esso annessa, della superficie di mq 84 circa, a confine con residua proprietà dei condividenti, proprietà di ***
, con particella 1462 (ex 906/c), salvo altri, da distinguersi al Catasto Fabbricati al Foglio 1034 particella 1463 (ex 906/d) di centiare 84

accetta:

- una metà indivisa del locale al piano terra, destinato a ufficio privato e ripostiglio, ricavato dal frazionamento della porzione immobiliare descritta al punto a) della premessa, a confine con vano scala, distacco su proprietà ***
** ***
*, distacco su Via Santa Cristina Gela, residua proprietà dei condividenti, salvo altri, da distinguersi nel N.C.E.U. al foglio 1034, parcella 1338/b, giusta denuncia di variazione registrata l'11/05/1984 al n. 036608.
- Porzione dell'area scoperta circostante il fabbricato e ad esso annessa, della superficie di mq 38 circa, a confine con proprietà ***
, con particella 1462 (ex 906/c), salvo altri, da distinguersi al Catasto Fabbricati al Foglio 1034 particella 1461 (ex 906/b) di centiare 38



I coniugi^{***}

accettano:

- La residua proprietà indivisa del locale al piano terra, destinato a deposito, ricavato dal frazionamento della porzione immobiliare descritta al punto a) della premessa, a confine con vano scala, distacco su proprietà^{***},
^{***},
^{*}, residua proprietà dei condividenti, salvo altri, da distinguersi nel N.C.E.U. al foglio 1034, particella 1338/c, giusta denuncia di variazione registrata l'11/05/1984 al n. 036608.
- Porzione dell'area scoperta circostante il fabbricato e ad esso annessa, della superficie di mq 38 circa, a confine con proprietà^{***},
^{*}, salvo altri, da distinguersi al Catasto Fabbricati al Foglio 1034 particella 1462 (ex 906/c) di centiare 38.

Il locale deposito a piano terra ricavato dal frazionamento della porzione immobiliare descritta al punto a) della premessa, a confine con vano scala, Di^{***}

, con area comune, da distinguersi al N.C.E.U. foglio 1034, particella 1338/a giusta denuncia di variazione registrata l'11/05/1984, n. 036608 resta pro indiviso.

La residua porzione di area scoperta di superficie di circa mq 225 da distinguersi al Catasto al Foglio 1034 particella 906 (ex 906/a) resta pro indiviso.

Le risultanze catastali relative all'area scoperta circostante il fabbricato e annesso sono determinate dal tipo di frazionamento 10989/c approvato il 23/02/1984 e redatto su estratto di mappa n. 8977/84 che si allega sotto lettera A.

Atto di divisione Notaio Franco Bartolomucci di Roma in data 6/03/1984 rep. n. 49359/2544, TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/03/1984, Registro Particolare 18417, Registro Generale 23456 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

Condividenti: ^{**} ^{**}
^{**}

Tra l'altro, a ^{***} ^{*****} viene assegnata la porzione di terreno della superficie di are 9 e centiare 50, confinante con porzione da assegnare a ^{***}
^{***}, Via Santa Cristina ^{***}, altra proprietà ^{**}
salvo altri; nel Nuovo Catasto Terreni andrà a distinguersi al foglio 1034, particella 99 (ex 99/a), are 9,50, R.D. Lire 181,59 e R.A. Lire 36,10. Le risultanze catastali sono desunte dal tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Roma il 23/02/1984 al n. 10988/C, allegato all'atto sotto la lettera "A"

SCRITTURA PRIVATA del 29/01/1979 Voltura n. 301882 in atti dal 07/05/1987 Repertorio n.: 15189 Rogante: MASSIMI O Sede: ROMA Registrazione: AP Sede: ROMA Volume: 2803 del 15/02/1979, Trascritto a Roma il 10/02/1979 ai nn. 9269/6911

Venditore: ^{***}

Acquirenti: ^{***}
coniugato in regime di comunione di beni con ^{***}



Oggetto: Appezamento di terreno, in Comune di Roma, località Corvio, superficie mq 2848

Identificativi catastali: Sezione C, foglio 1034, particella 99, partita 14918, are 28,48

Confini: Via Fontana Candida, ^{***}
salvo altri.

Provenienza: Comune di Monte Porzio Catone, atto ricevuto dal Segretario il 12/05/1959, registrato a Frascati il 9/05/1959 n. 984, vol. 110.

Note: la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza che il terreno in oggetto non ricade nell'ambito di una lottizzazione approvata ed è inedificabile.

Atto Notaio Michele Giuliano del 23/05/1975 rep. n. 9267 - Nota di trascrizione del 09/06/1975, registro generale n. 20061, registro particolare n. 15153, Variata in data 23/09/2008

Venditore ^{***}

Acquirente: ^{***}

Oggetto: Are 5,97 del terreno in agro di Roma, località Corvio, cioè la zona confinante con proprietà del venditore, ^{***}
, salvo altri.

Identificativi catastali: Partita 14918, foglio 104, n. 906, già 99/b, come da frazionamento n. 3618 approvato il 27/03/1975, allegato sotto la lettera A. Sulla pianta allegata sotto la lettera B la zona è identificata in colore rosso.

Provenienza: Comune di Monte Porzio Catone, atto ricevuto dal Segretario il 12/05/1959, registrato a Frascati il 9/05/1959 n. 984, vol. 110.

Note: la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza che il terreno in oggetto non ricade nell'ambito di una lottizzazione approvata ed è inedificabile.

All. A: Frazionamento n. 3618 riconosciuto regolare l'11/06/1975

Tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa n. 10890/1974

Sezione C, foglio 1034, n. 99 reddito dominicale 1900, reddito agrario 380, qualità vigneto, classe 2, Simboli di deduzione A5, superficie 46 a 75 ca (4675 mq)

Risultato del frazionamento

- Foglio 1034, subalterno 99 (ex 99/a), superficie 2848 mq
- Foglio 1034, subalterno 906 (ex 99/b), superficie 597 mq
- Foglio 1034, subalterno 904, 905 (ex 99/c), superficie 1180 mq



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di esecuzione sono risultati nelle disponibilità dei debitori, occupati da persone, arredi, materiali edili ed impiantistici, autoveicoli.

Da dichiarazioni rese in sede di accesso, risulta un contratto di locazione a favore di^{***}
^{***} riferito all'immobile ubicato al civico 37 di Via Santa Cristina Gela.

Da documentazione successivamente trasmessa dal legale del debitore risulta quanto segue.

Contratto di locazione in data 01/05/2014 - Scrittura privata - Registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino, in data 23/05/2014 al n. 1849 serie 3T

Locatore: ^{***}

Conduttore: ^{***}
^{***}

- Amministratore Unico

Sig.

Oggetto: Unità Immobiliari sita in Roma (RM), Via Santa Cristina Gela n. 35, di mq 84 circa, ad uso magazzino-deposito - Estremi catastali: foglio 1034, particella 1463

Durata: 6 anni - dal 01/05/2011 al 30/04/2020

Canone di locazione: € 3.600,00 annui

Scrittura privata in data 10/02/2015 - Registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino, in data 11/01/2016 al n. 61 serie 3

Locatore: ^{***}

Conduttore: ^{***}

- Amministratore Unico

Sig. ^{***}

Oggetto: Scrittura privata integrativa del contratto di locazione del 01/05/2014 registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino, in data 23/05/2014 al n. 1849 serie 3 - Le parti convengo di applicare una riduzione sull'attuale canone annuo di € 1.200,00 a partire dal 01/01/2016, ottenendo un nuovo canone annuo pari a € 2.400,00, fermo restando tutte le altre condizioni contrattuali.

Ai fini dell'aggiornamento della perizia, in data 31/01/2023, acquisita al prot. n. 21892 del 01/02/2023, presentava apposita istanza all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Roma, finalizzata ad accedere ad eventuali contratti di locazione stipulati dai debitori eseguiti aventi ad oggetto gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.



In risposta, l'Agenzia delle Entrate, effettuati i controlli di merito, con nota numero 21628 del 06/02/2023 comunicava che in relazione al Lotto 2 risultava un contratto di locazione del solo sig. *** attualmente non in vigore perché già concluso in precedenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 25/10/2012 - Registro Particolare 14718 Registro Generale 105112 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 212 del 18/10/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6345 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 29/05/2013 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 52685 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1000/2013 del 22/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza graffiati - Contro ***
A favore di Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni
- ISCRIZIONE del 07/08/2013 - Registro Particolare 11826 Registro Generale 81215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2631 del 08/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 6347 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) Presenza graffiati - ***
A favore di Banca CARIGE S.p.A.
- TRASCRIZIONE del 11/12/2013 - Registro Particolare 85809 Registro Generale 120176 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI Repertorio 55358 del 04/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico - Contro ***
- A favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo S.C.
- TRASCRIZIONE del 08/01/2014 - Registro Particolare 869 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 61595 del 23/10/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza graffiati - Contro ***
- A favore di Banca CARIGE S.p.A.
- TRASCRIZIONE del 17/02/2014 - Registro Particolare 11586 Registro Generale 17443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6836 del 01/02/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza graffiati - Contro ***
- A favore di Banca CARIGE S.p.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto esperto stimatore non è venuto a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.



NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricadono nella parte di città identificata come segue:

Sistema e Regole - 1:10.000 - Sistema insediativo, Città da ristrutturare,
Individuazione dei nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare - Nucleo 8.9
Finocchio - Via di Vermicino

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Beni paesaggistici

Aree urbanizzate

Tavola B - Beni paesaggistici

In parte: Vincoli Ricognitivi di Legge - Fascia di rispetto beni puntuali in aree di interesse archeologico già individuate

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto fa parte di fabbricato costruito in assenza di licenza e concessione edilizia.

Sono stati reperiti i seguenti procedimenti di regolarizzazione.

12/02/1986 – Domanda di sanatoria per opere ad uso non residenziale prot. n. 4882 (comprende il fabbricato ad uso residenziale in Via Santa Cristina Gela n. 31)

Richiedente: ***

Localizzazione: Via Santa Cristina Gela n. 31

Catasto terreni: foglio 1034 particella 1338

Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione

Anno di ultimazione: 1983

Superficie complessiva: mq 640,00

Destinazione d'uso dell'opera: attività industriale o artigianale



20/10/1986 - Domanda di sanatoria prot. 86/215356 ex legge 47/1985 (comprende il fabbricato di Via Santa Cristina Gela n. 31)

Richiedente: ***

Oggetto: Nuova costruzione /ampliamento con destinazione d'uso Attività industriale artigianale di mq 640,00 sull'immobile sito in Roma, Via Santa Cristina Gela n. 33-35

Comprende:

- Certificato di collaudo prot. 45195 del 06/05/1983;
- Certificato di idoneità statica delle opere in ferro esistenti nella costruzione sita in Comune di Roma - Via Santa Cristina Gela n. 31 di proprietà del Sig. ***
- Planimetrie catastali
- Rilievo di fabbricato (comprende il fabbricato di Via Santa Cristina Gela n. 31)

02/07/1998 - Concessione edilizia in sanatoria n. 121319 - prot. n. 000215356 anno 86 - Domanda registrata il 20/10/1986 al n. di prot. 86/000215356/006 - Concessione/autorizzazione in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso Attività industriale/artigianale di mq 640,00 sull'immobile sito in Via Santa Cristina Gela n. 33-35 - Attività industriale/artigianale mq 640,00

1°/12/1998 prot. n. 58505 e 17/12/1998 prot. n. 61461 - Denuncia di inizio dell'attività - lavori per la realizzazione di una autorimessa

10/12/2004 - Domanda di concessione in sanatoria ex legge 326/2003 - prot. n. 00/557430/0 - Fascicolo 186761

Richiedente: ***

Localizzazione: Via Santa Cristina Gela n. 33-35

Catasto terreni: Foglio 1034 particella 1628

Catasto fabbricati: Foglio 1034 particella 1628

Descrizione sintetica dell'illecito edilizio: Ampliamento a servizio del capannone artigianale industriale di mq 124,84 (pari alla superficie ragguagliata di mq 208 x 0,60) ed una volumetria di circa mc 515,00

Stato dei lavori alla data del 31/03/2003: ultimato

Oblazione: da versare allo stato = € 18.720,00 - Quota integrativa regionale = € 1.872,00; Ammontare complessivo = € 20.592,00 - Risultano pagamenti in data 9/12/2004 per complessivi € 14.152,32



Per l'acquisizione dei suddetti titoli edilizi, sono stati sviluppati i seguenti procedimenti e prodotti i seguenti atti, salvo altri.

6/05/1983 – Certificato di collaudo delle opera in cemento armato esistenti nel Comune di Roma, , Via Cristina Gela n. 33 [n. 23 nell'intestazione] Via del Casale Finocchio – depositato alla Regione Lazio, prot. n. 45195

Opera: capannone per laboratorio lavorazione lamiera metallica

Proprietà: ***

Progettista e Direttore dei lavori: Geom. *** , n. 4061
dell'Albo dei Geometri di Roma

Collaudatore: *** , n. 2179 dell'Ordine degli Ingegneri di
Roma

«Trattasi di due capannoni industriali collegati e destinati alla lavorazione della lamiera metallica con annessi servizi. Le dimensioni massime in pianta del primo capannone son di m. 7,00 x 20,50 (h = 3,20) e del secondo di m 11,50 x 20,50 (h = 4,50). Le coperture sono state realizzate con capriate reticolari in ferro portanti e lastre di eternit. Gli elementi strutturali sono: - fondazioni in plinti in cemento armato; struttura portante in pilastri doppi HE e C in acciaio; - copertura con capriate in ferro e lastre di eternit [...] dichiaro collaudabili come in effetto collaudo le opere in conglomerato cementizio armato ed in ferro per la costruzione di capannoni per laboratorio lavorazione lamiera metallica, siti in roma - Via Cristina Gela, 33 (Via del Casale Finocchio) di proprietà del Sig. *** . ***** .»

20/05/1983 – Ordinanza del Sindaco di Roma n. 2016, registrata a Roma, Ufficio 1 Atti Pubblici al n. 29844 del 26/07/1983, Nota di trascrizione del 14/05/1984, registro generale n. 40619, registro particolare n. 31530, variata in data 19/12/2008

Intimazione a demolire entro sette giorni le opere eseguite senza concessione edilizia in via Santa Cristina Gela n. 31, precisamente un capannone con stutture portanti in ferro e copertura in eternit e tamponato in muratura di blocchetti di tufo di metri 18 x 17, completamente rifinito. Le opere eseguite contrastano con rilevanti indici urbanistici e ambientali in quanto insistono su terreno agricolo (Zona H/3 di PRG) e le stesse per struttura e consistenza non possono essere destinate a fini pubblici. Il Sindaco ordina l'acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune di Roma delle opere abusive sopra indicate e di ogni altra opera ulteriormente eseguita senza concessione edilizia, nonché della parte di terreno su cui esse insistono, sito in Roma, località Corvio, Catasto Terreni, Foglio 1034, particella 99, di mq 2.848, confinante con Via Fontana Candida, ***

giusto atto del Notaio Otello Massimi di Roma del 29/01/1979, repertorio 15189/6342, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 10/02/1979, n. 9269 d'ordine, n. 6911 di formalità



31/07/1997 - prot. 169210 Deposito integrazione documentale: dichiarazione sostitutiva di atti di notorietà da parte di ^{***}, attestazioni di versamento

Accatastamento n. H02274/5/9/G0186/98

25/01/2001 - Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio Renato Carraffa di Bracciano, repertorio 41427, raccolta 4388, trascritto il 9/02/2001, Registro Generale 10920, Registro Particolare 7193

Il signor ^{***} dichiara di essere l'unico proprietario di un terreno sito nel Comune di Roma, località Corvio, di mq. 950, distinto al nuovo catasto terreni del Comune di Roma al foglio 1034, mappale 99, confinante con proprietà ^{***} e suoi eredi e/o aventi causa, Via Santa Cristina Gela, proprietà ^{***} e suoi eredi e/o aventi causa, salvo altri.

Dichiara di aver edificato un immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1034, mappale 1628, Via Santa Cristina Gela n. 35, p. T-1, Z.c. 6, cat. D/7, confinante con proprietà ^{***} e suoi eredi e/o aventi causa, proprietà ^{***} e suoi eredi e/o aventi causa, Via Santa Cristina Gela, salvo altri.

Dichiara di aver presentato in data 1°/12/1998, prot. n. 58505, ed in data 17/12/1998, prot. n. 61461, una denuncia di inizio attività di lavori per la realizzazione di una autorimessa nei locali dell'immobile.

Per la realizzazione di quanto sopra, dichiara che il Comune di Roma ha subordinato il rilascio della concessione alla presentazione di un atto con cui il medesimo si obblighi a destinare permanentemente e irrevocabilmente a servizio dell'edificio l'autorimessa da realizzare nel predetto locale;

Tutto ciò premesso, il signor ^{***}, desiderando uniformarsi a quanto viene richiesto dal Comune di Roma, si impegna a destinare permanentemente e irrevocabilmente a servizio dell'edificio l'autorimessa da realizzare nel predetto locale, come risulta dalla planimetria che trovasi allegata all'atto sotto la lettera "A" (Progetto per la realizzazione di un parcheggio interrato; proprietà ^{***}; progettista Arch. F^{***})

30/05/2005 - Fascicolo 65468 - n. 3 fotografie

24/04/2009 - prot. n. 2009/81627 - Richiesta di integrazione documentale: Visura storica catastale e planimetria, documentazione fotografica dell'abuso, Stato lavori al 01/10/1983 - 31/12/1993, denuncia ICI relativa anno 2003, Denuncia TARSU-AMA relativa anno 2003, attestazioni di pagamento di oblazione e oneri concessori

4/08/2009 - prot. 157681 Deposito integrazione documentale: Visura storica catastale, n. 2 planimetrie, documentazione fotografica dell'abuso, concessione edilizia in sanatoria del 2/07/1998 n. 121319, Descrizione dell'abuso, stato dei lavori, eventuale preesistenza, attestazioni di versamento in date 25/05/2005, 28/09/2005 e 26/04/2006



6/08/2009 - prot. 235468 - Deposito integrazione documentale: concessione edilizia in sanatoria del 2/07/1998 n. 121319, Visura storica catastale, n. 3 planimetrie (piante piano terra e piano del primo capannone accatastato al foglio 1034 particella 1628 subalterno 501; pianta piano terra della porzione di capannone accatastata al foglio 1034 particelle 1463/parte e 1462/parte), attestazioni di versamento in date 11/03/1986, 10/04/1986 e 23/06/1997, e 26/04/2006, relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori, dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà da parte dei comproprietari ***

, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del tecnico incaricato Arch. *** li («l'immobile oggetto di condono di cui al prot. 215356/86/006 si trova in Via Santa Cristina Gela n. civico 33-35 ed erroneamente al momento della domanda di condono era stato dichiarato al civico 31. Roma li 2/07/1998.»

Ai fini dell'aggiornamento della perizia, a seguito di richiesta di accesso agli atti al Municipio Roma VI in data 26/07/2022 registrata al protocollo CH/2022/118231 del 26/07/2022, Repertorio n. 9403 del 26/07/2022, in relazione ai titoli edilizi riferibili ai fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, l'Amministrazione ha comunicato che "a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, risultano pervenute al protocollo di questo Municipio le documentazioni come da distinte allegate riguardanti le pratiche prot. CH/2000/67281 e CH/2008/7142, ma i relativi fascicoli non sono stati reperiti presso l'archivio di questo Ufficio".

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della presente attività peritale si valuta il rischio di dover ripristinare lo stato legittimo dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, conformemente titoli edilizi e agli atti catastali reperiti, come meglio descritto nei precedenti paragrafi "Dati catastali", "Descrizione" e "conformazione fisica del bene immobile da sottoporre a vendita" della presente perizia.

Per quanto ivi esposto, indicativo e non esaustivo delle difformità riscontrate in sede di accesso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 10% al valore di stima dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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

- Piena proprietà del capannone artigianale industriale in Via Santa Cristina Gela n. 35, corte antistante, autorimessa interrata sotto la corte, lastrico solare soprastante l'autorimessa adibito a parcheggio in Via Santa Cristina Gela n. 39, lastrico solare soprastante il piano terra del capannone, depositi, magazzini, locali tecnici soprastanti il piano terra del capannone.
- Confini:
 - del foglio catastale 1034, sezione C: particelle 1677 (Via Santa Cristina Gela), 906, 1338, 1462, 1928, 1929, 1934, 1933;
- Identificativi catastali:
 - Catasto Fabbricati - Foglio 1034, Particella 1463, Zona censuaria 6, Cat. catastale D/7, Rendita Euro 981,27, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 35 piano: T
 - Catasto Fabbricati - Foglio 1034, Particella 1628, Subalterno 501, Zona censuaria 6, Cat. catastale D/7, Rendita Euro 9.750,00, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 37 n. 39 piano: T-1
 - Catasto Fabbricati - Foglio 1034, Particella 1628, Subalterno 502, Zona censuaria 6, Cat. catastale C/6, Classe 7, Consistenza 230 m², Superficie catastale Totale: 260 m², Rendita Euro 427,63, Indirizzo VIA SANTA CRISTINA GELA n. 37 piano: S1
 - Catasto Terreni - Sezione C - Foglio 1034 - Particella 1463 - ENTE URBANO - Superficie m² 84
 - Catasto Terreni - Sezione C - Foglio 1034 - Particella 1628 - ENTE URBANO, Superficie m² 969;
- Superficie commerciale posta a base della vendita:
 - Superficie commerciale artigianale industriale totale = mq 703,4
 - Di cui:
 - mq 92,4 di proprietà di ***
 - mq 611 di proprietà di ***
 - Superficie commerciale autorimessa = mq 242
 - Superficie commerciale adibita a parcheggio scoperto = mq 74 circa
- Titoli edilizi

Domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 4882 del 12/02/1986

Domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/215356 del 20/10/1986



Concessione edilizia in sanatoria n. 121319 del 02/07/1998 - prot. n. 000215356 anno 86

Denuncia di inizio dell'attività del 1°/12/1998 prot. n. 58505

Denuncia di inizio dell'attività del 17/12/1998 prot. n. 61461

Domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 00/557430/0 del 10/12/2004 - Fascicolo 186761

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali.

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1)

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2022 - Semestre 1, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)
- Codice zona: E19
- Microzona: 209
- Tipologia:
 - Capannoni industriali - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato (€/mq) min 550,00 - max 800,00 - medio 675,00
 - Posti auto coperti - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato (€/mq) min 550,00 - max 800,00 - medio 675,00
 - Posti auto scoperti - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato (€/mq) min 350,00 - max 550,00 - medio 450,00

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2022, in base ai seguenti parametri:

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: Z14 Borghesiana (Municipio: VI - ex Municipio VIII)
 - Locali - complessi attività terziarie industriali: €/mq 1.050,00



- Boxes e posti auto: €/mq 900,00 (si stima una riduzione del 40% per i posti auto scoperti: €/mq 540,00)

3. Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (marzo 2023):

- Provincia: Roma
- Comune: Roma
- Zona: CASILINA BORGHESIANA FINOCCHIO VIA DI BORGHESIANA
 - Capannoni tipici (Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole): Valore minimo €/mq 422,00 – Valore medio €/mq 641,00 – Valore massimo €/mq 860,00
 - Posti auto coperti: Valore minimo €/mq 617,00 – Valore medio €/mq 768,00 – Valore massimo €/mq 919,00
 - Posti auto scoperti: Valore minimo €/mq 333,00 – Valore medio €/mq 417,00 – Valore massimo €/mq 501,00

Lo scrivente ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal Borsino Immobiliare edito dalla FIAIP, è calcolata come segue:

- Capannoni industriali: Valore unitario = €/mq $(675,00 + 1.050,00 + 641,00) / 3 =$ €/mq 788,67
- Posti auto coperti: Valore unitario = €/mq $(675,00 + 900,00 + 768,00) / 3 =$ €/mq 781
- Posti auto scoperti: Valore unitario = €/mq $(450,00 + 540,00 + 417,00) / 3 =$ €/mq 469,00

SUPERFICIE COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE TOTALE = MQ 703,4

- Valore commerciale = €/mq 788,67 x mq 703,4 = € 554.750,48

- Di cui:

- €/mq 788,67 x mq 92,4 = € 72.873,11 spettanti a *** **
- €/mq 788,67 x mq 611 = € 481.877,37 spettanti a ***

SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA = MQ 242

- Valore commerciale = €/mq 781 x mq 242 = € 189.002,00

SUPERFICIE COMMERCIALE ADIBITA A PARCHEGGIO SCOPERTO = MQ 74 CIRCA

- Valore commerciale = €/mq 469,00 x mq 74 = € 34.706,00



VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO = € (554.750,48 + 189.002,00 + 34.706,00) = € 778.458,48

■ Di cui:

– € 72.873,11 spettanti a *** = circa 9,361% circa

– € 705.585,37 spettanti a *** = 90,639% circa

– Presumibili oneri di regolarizzazione = € 778.458,48 x 10% = € 77.845,85

■ Di cui:

– € 7.287,31 spettanti a *** = 9,361% circa

– € 70.558,54 spettanti a *** = 90,639% circa

– Valore commerciale ridotto = € (778.458,48 - 77.845,85) = € 700.612,63

■ Di cui:

– € 65.585,80 spettanti a *** = 9,361% circa

– € 635.026,83 spettanti a *** = 90,639% circa

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 700.612,63

PROPOSTA DI ARROTONDAMENTO = € 700.000,00

(EURO SETTECENTOMILA/00)

A corpo e non a misura

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 700.000,00 x 10% = € 70.000,00

- *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, li 05/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Fallica Salvatore

